ДОГОВОР № ДДУ/ПАРК\_\_

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(Эскроу-счет)

г. Владивосток « » 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СНЕГИРИ", адрес (место нахождения): 690105, Приморский край, городской округ ВЛАДИВОСТОКСКИЙ, город ВЛАДИВОСТОК, улица РУССКАЯ, дом 87А, этаж 5, офис 11 Б, ОГРН: 1212500004903, ИНН:  2543155723, КПП: 254301001, телефон +74232029090, электронная почта: rus9538@bk.ru., р\сч 40702810850000004342 в Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК г. Хабаровск к\сч 30101810600000000608, БИК 040813608, в лице представителя по нотариальной доверенности Стральского Никиты Сергеевича, 03 мая 1991 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 05 17 472244 выдан Отделением УФМС России по Приморскому краю во Фрунзенском р-не г. Владивостока 23 мая 2017 года, код подразделения: 250-008, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Морозова, дом 9, квартира 33, доверенность от 06.02.2023 г., № 25АА 3706697 удостоверенной, Гордейчук Маргаритой Гарольдовной, временно исполняющей обязанности ⌠ ⌡нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Комаровой Натальи Алексеевны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданин Российской Федерации, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_ № \_\_\_ выдан кем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Приморский край, г. Владивосток ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_, кв.\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. В соответствии с настоящим договором об участии в долевом строительстве (именуемый далее- договор) Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, построить (создать) многоквартирный жилой дом (именуемый далее – Дом), расположенный на земельном участке по адресу, указанному в п. 1.2. договора (входящего в состав имущественного комплекса Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (1 этап строительства) в соответствии с проектной документацией. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса в соответствии с проектной документацией: «1 этап строительства: МКДД № 1 (именуемый в дальнейшем - Дом) и «Автостоянки открытого типа П1-П15» (именуемые в дальнейшем - **Автостоянка**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность** объект долевого строительства - нежилое помещение, также именуемое далее по тексту **«Автостоянка»/«машино-место»,** соответствующее условиям настоящего договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" ( с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме и иные входящие в состав Дома объекты недвижимого имущества.

|  |
| --- |
| **Основные характеристики Дома** |
| Вид | многоквартирный жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Количество корпусов | 1 (один) |
| Этажность | 4 (четыре) |
| Количество этажей | 5 (пять) |
| Количество подземных этажей | 1 (один) |
| Материал наружных стен и каркаса | монолитный железобетонный каркас |
| Класс энергоэффективности Дома | B |
| Класс сейсмостойкости Дома | 6 баллов |
| Отопление дома | Электрическое |
| Количество лифтов | (шт.) 2 |
| **Основные технико-экономические показатели Дома** |
| Общая площадь дома | 4 625,76 кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | 2 778,16 кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) | 3 228,12 кв.м. |
| Жилая площадь квартир | 1 976,88 кв.м. |
| Общая площадь квартир (включая балконы и/или террасы с учетом коэффициента 0,3) | 2 922,92 |
| Количество квартир - однокомнатные | 38 шт. |
| Количество нежилых помещений (кладовые) | 38 шт. |
| Общая площадь кладовых | 360,36 кв.м. |
| Количество машино-мест (в автостоянке) | 15шт. |

|  |
| --- |
| **Основные характеристики Автостоянки** |
| Вид | Автостоянка открытого типа |
| Назначение | нежилое |
| Количество машино мест | 15  |
| Этажность | 1 (один) |
| Количество этажей | 1 (один надземный этаж) |
| Материал  | Бетонные плиты, установленные на свайном фундаменте, верхний слой покрытия плит – асфальтовое. |
| Крыша | Односкатный навес из досок. |
| **Основные технико-экономические показатели Автостоянки** |
| Общая площадь  | 513,6 кв.м. |
| Количество машино-мест | 15 шт. |
| Высота сооружения автостоянки | 2,98 кв.м до 3,08 кв.м. |

* 1. Строительство осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, с кадастровым номером **25:28:050032:1460, площадью 10223.00 м2**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8.
	2. **Проектные характеристики Автостоянки (машино –места), согласно проектной документации:**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер машино-места в соответствии с проектной декларацией | Место для ввода текста. |
| Назначение машино-места | Нежилое |
| Номер этажа | 1 (надземный) |
| Стоимость 1 кв. м, руб. | Место для ввода текста. |
| Стоимость машино-места, руб. | Место для ввода текста. |
| Проектная площадь, кв.м | Место для ввода текста. |
| Окончательная площадь Автостоянки (машино-места) определяется после ввода объектов долевого строительства в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи. |  |

1.3.1. Общая площадь машино-места, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, и номер машино-места являются условными и подлежат уточнению после обмеров завершенного строительством объектов долевого строительства, выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Дома в отношении Автостоянки.

1.4. План машино-места, подлежащего передаче Участнику долевого строительства и расположение машино-места на на Автостоянке согласованы сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав машино-места и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 2, к настоящему Договору. **Перечень общестроительных и специальных работ, производимых на Автостоянке, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору.** Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика проведения дополнительных работ в Автостоянке, не указанных в Договоре, в том числе: монтажа оборудования на Автостоянке.

1.4.2. Одновременно с правом собственности на машино-место у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество собственников в Доме и Автостоянке и иные, входящие в состав в состав Дома объекты недвижимого имущества, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Автостоянку. Состав общего имущества в Доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства, после получения разрешения на ввод объектов долевого строительства в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. С момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Дома и Автостоянки на основании следующих документов:

* Разрешения на строительство от 28.06.2022г., выданного Администрацией города Владивостока
№ 25RU25304000-56-2022 сроком действия до 28.06.2028г., с внесением изменений в разрешение на строительство от 06.07.2022г.
* Договора купли продажи недвижимого имущества (земельного участка) б/н от 03.06.2021г., дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок 16.06.2021г., номер государственной регистрации: 25:28:050032:1460-25/065/2021-3.
* Проектной декларации. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Проекте строительства размещены в сети «Интернет» на сайте Застройщика<https://snegiri25.ru/>., в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>,
* Положительного заключения экспертизы № 25-2-1-2-039559-2022 дата утверждения заключения экспертизы 21.06.2022., выданного ООО «ДВ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТ».
* 1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию о проекте строительства - имущественном комплексе Жилой комплекс «Снегири-2» включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;

в) о Доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Дома; об Автостоянке и ее характеристиках.

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участника долевого строительства на Автостоянку;

д) о моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на Автостоянку и возникновении права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного Дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким Домом, а также момент перехода доли в праве на общее имущество.

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Автостоянку в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ;

ж) о правовых основаниях строительства имущественного комплекса Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (1 этап строительства).

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Автостоянки, бремени содержания Автостоянки и соответствующей доли в общем имуществе Дома с момента подписания Акта приема-передачи Автостоянки.

1.8. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, с кадастровым номером 25:28:050032:1460, площадью 10223.00 м2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8. номер записи регистрации права
25:28:050032:1460-25/065/2021-3 дата регистрации права собственности 16.06.2021.

1.9. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией с учетом всех изменений и всей документацией, размещенной в Единой информационной системы жилищного строительства. <https://наш.дом.рф>,

1.10. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.11. **Срок окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию: не позднее окончания первого квартала 2025 г.**

Срок передачи Застройщиком Автостоянки Участникам долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее **30 сентября 2025 года при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору и полной оплаты цены договора.** Точная дата передачи Автостоянки Участнику долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Автостоянки в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения разрешение на ввод в эксплуатацию в установленном законом порядке. Застройщик вправе передать Автостоянку Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.12. Машино-место передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Риск случайной гибели или случайного повреждения машино-места до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора **(Далее по тексту-Цена Договора)** определяется как произведение цены единицы общей площади машино - места, указанной в п.1.3. настоящего Договора и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. составляющую (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей **00** копеек. рублей, НДС не облагается.

2.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади машино-места не подлежит изменению после подписания настоящего Договора.

**2.3. Участник долевого строительства оплачивает:**

**Собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп. вы течение 5 (пяти) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего договора.**

**Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:**

Участник долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком 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: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

**Счет эскроу**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Банк получателя: Дальневосточный бак ПАО СБЕРБАНК; БИК: 040813608; Корреспондентский счет: 30101810600000000608; ИНН: 7707083893; Почтовый адрес банка: г. Владивосток, ул. Посьетская, 14.

**Участник долевого строительства (Депонент):** ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданин Российской Федерации, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_ № \_\_\_ выдан кем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Приморский край, г. Владивосток ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_, кв.\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Застройщик (Бенефициар):** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СНЕГИРИ».

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_\_\_\_ г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию Дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу агента в сети интернет.

2.4. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – 8 (восьми) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок действия Эскроу-счета с даты его открытия равен сроку условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного Дома.

* 1. В случае увеличения фактического срока передачи Автостоянки по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.14. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором Эскроу-счета, заключенного Застройщиком, Участниками долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.
		1. Режим Эскроу-счета устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором Эскроу-счета. Зачисление на Эскроу-счета иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.
	2. Ни Участники долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счете. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счете, проценты не начисляются. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг Эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Эскроу-счета не взимается.

2.7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счета Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

2.8. При осуществлении расчетов по настоящему договору Участники долевого строительства указывают в банковском платежном поручении: **назначение платежа:** **«Взнос по договору участия в долевом строительстве № ДДУ/ПАРК от \_\_.\_\_.2023»** Датой внесения Участниками долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Эскроу-агента.

2.9. Участник долевого строительства не имеют права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участниками долевого строительства Цены Договора, части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участники долевого строительства возмещают Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участников долевого строительства, предусмотренного 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора Эскроу-счета с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-счета с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3, 4 ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

2.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Автостоянку. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.12. Если общая площадь машино-места, уточненная по результатам обмеров завершенного строительством объекта долевого строительства в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от соответствующих площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, что повлечет за собой изменение общей площади Автостоянки, то цена настоящего Договора подлежит изменению соответственно в сторону уменьшения или увеличения пропорционально изменению общей приведенной площади Автостоянки.

2.13. Если в результате пересчета общая приведенная площадь машино- места увеличится, Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры общей приведенной площади машино-места из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади машино-места.

 Указанное обязательство должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента получения им уведомления от Застройщика об увеличении общей площади машино-места и необходимости доплаты. До уплаты Участником долевого строительства указанных денежных средств Застройщик вправе не передавать машино-место по акту приема-передачи.

Если в результате пересчета общая площадь Автостоянки уменьшится, Застройщик обязан возвратить Участникам долевого строительства денежные средства за недостающие квадратные метры общей приведенной площади машино-места из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади. Указанное обязательство должно быть исполнено Застройщиком в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет денежных обязательств Сторон в соответствии с настоящим пунктом производится при изменении общей площади Автостоянки более чем на 1% (один процент).

2.14. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участника долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданной Автостоянки, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

1. ОСНОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ

3.1. Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

− разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

- или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **https://наш.дом.рф**;

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

3.2.Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

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

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные действия, необходимые от Застройщика для исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства машино-место, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям проектной документации.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий.

4.1.5. В случае изменения проектной документации по строительству, в состав которой входит объект долевого строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства машино-место по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафов, пеней) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.7. В случае если передача машино-места не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.11. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока передачи Автостоянки. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Автостоянки от Застройщика Участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома заключить Договор управления Домом с управляющей организацией.

**4.1.9. Устранить недостатки Автостоянки в согласованный сторонами срок.**

4.1.10. **В случае изменения данных о Застройщике и Проекте строительства - Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (1 этап строительства)** разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет в Единой информационной системы жилищного строительства. <https://наш.дом.рф>,

В этом случае направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным надлежащим образом об изменениях со дня, следующего за днем размещения информации на указанном сайте.

**4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Дома и Автостоянки, в состав которого входит машино-место.

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами срок (который в любом случае не может превышать один месяц с момента подписания настоящего Договора) считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. В этом случае Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный договор без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 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", Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право **на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект** и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

4.2.4. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Совместно с Застройщиком заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия для исполнения обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Оплатить Цену Договора, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные настоящим Договором сроки в полном объеме.

4.3.2. Принять Автостоянку по Акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Автостоянки к передаче при условии оплаты окончательной стоимости Автостоянки (п.2.14. настоящего Договора, абз.2).

Датой передачи Автостоянки является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Автостоянки, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию машино-места, он обязан компенсировать Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта и Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности. После подписания акта приемки передачи машино-места расходы по ее содержанию несет Участник долевого строительства.

* 1. Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта и Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

4.3.3. В случае обнаружения недостатков машино-места на Автостоянке немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему либо соглашения о его расторжении в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

4.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию.

4.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на машино-место и нести связанные с этим затраты.

4.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи машино-места не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

4.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи машино-места), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние машино-места и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением на Автостоянке незаконных в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

4.3.9. Не производить строительные работы на автостоянке. Любое вмешательство, повлекшее за собой его повреждение, является основанием для снятия гарантийных обязательств с Застройщика. Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за любые действия, осуществленные в нарушение настоящего пункта, лежит полностью на Участнике долевого строительства.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участникам долевого строительства, по последнему указанному Участниками долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

4.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления машино-места до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на машино-место.

4.3.12. Пропорционально общей площади Автостоянки компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Автостоянки/общего имущества Дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Автостоянки, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется с момента передачи Участнику долевого строительства машино-места по Акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче машино-места, подписанному Застройщиком в соответствии с разделом 5. настоящего договора, до заключения Участником долевого строительства Договора управления домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных Застройщиком или управляющей организацией, предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

 4.3.13. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, балки, перекрытия, блоки и т.п.), не изменять электрическое оборудование Автостоянки.

4.3.14. Принять Автостоянку по одностороннему акту о передаче Автостоянки, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 5.7. настоящего Договора.

**4.4. Участники долевого строительства имеют право:**

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Автостоянку после подписания Сторонами Акта приема-передачи Автостоянки и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участников долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

4.5. Застройщик и Участники долевого строительства вправе требовать от Уполномоченного Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору Эскроу-счета. Получать информацию о совершенных операциях по Эскроу-счету, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения запрашивающей Стороны (Застройщика или Участников долевого строительства) в форме выписки по Эскроу-счету. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

1. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Автостоянки Застройщиком и принятие ее Участниками долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.11. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Автостоянки указываются дата передачи, основные характеристики Автостоянки, а также иная информация. К акту приема-передачи Автостоянки прилагается инструкция по эксплуатации Автостоянки, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Автостоянки. О досрочной передаче Автостоянки Застройщик обязуется уведомить Участников долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Автостоянки.

5.3. Передача Автостоянки осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и в случае отсутствия неустойки (пени, штрафы) и иных задолженностей по настоящему Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Автостоянки Участникам долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участниками долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Автостоянки обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Автостоянки к передаче, а также предупредить Участники долевого строительства о необходимости принятия Автостоянки и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. **Сообщение Участнику долевого строительства должно быть направлено по электронной почте, указанной в настоящем Договоре либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.**

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Автостоянки к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 15 **календарных дней** (в том числе и при досрочной сдаче Дома) с момента получения такого уведомления.

В случае мотивированного отказа от приемки Участником Автостоянки, Застройщик обязан ознакомиться с отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и направить свой ответ об устранении/не устранении недостатков в адрес Участника, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения отказа.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участников долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Автостоянки Застройщик по истечении **двух календарных месяцев со дня**, предусмотренного Договором для передачи Автостоянки, составляет односторонний Акт о передаче Автостоянки Участникам долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. п. 5.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
		2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
		3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства Автостоянки Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участниками долевого строительства являются граждане, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
		4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участники долевого строительства сам уклоняется от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Автостоянки, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по настоящему Договору.
		5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентовот цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 7 настоящего Договора.
		6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
		7. При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.
2. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, [ч. 7 ст. 15.4](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100619&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100008&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100619%3Bindex%3D14&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участниками долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщику Федеральным законом №214-ФЗ, Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Участников долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.4. Односторонний отказ Участников долевого строительства от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с [ч. 7 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100633&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100633%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Уполномоченный банк возвращает деньги Участнику долевого строительства в соответствии с [ч. 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100863&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100863%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) и [9 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100864&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100864%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору.

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

7.5.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы.

7.7. При расторжении настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Автостоянки.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Автостоянку, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ее передачи Участникам долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Автостоянки, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Автостоянки.

8.2. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Застройщик вместе с Квартирой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Автостоянки, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

– о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования;

– о сроке службы Автостоянки и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Автостоянки при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. При обнаружении недостатков Автостоянки в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участниками самостоятельно, в том числе на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет.

8.6. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Автостоянки. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления. Осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Автостоянки составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения выявленных недостатков. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участника долевого строительства, указанные им в акте о выявленных недостатках.

8.7. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования таких разногласий путем переговоров любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Автостоянки, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеют право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Автостоянки, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.8.1. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа либо бездействия Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8.2. Застройщик вправе не исполнять требования Участника долевого строительства в части, превышающей обоснованные требования, соответствующие реальному объему имеющихся недостатков (дефектов). Неисполнение таких необоснованных требований не является нарушением условий настоящего Договора и норм действующего законодательства со стороны Застройщика и является гарантией защиты Застройщика от недобросовестных действий Участника долевого строительства.

8.9. Если Застройщик не устранит выявленные недостатки (дефекты), то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.10. Стороны могут согласовать иной порядок и сроки устранения нарушений путем заключения двустороннего Соглашения.

8.11. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Автостоянки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Автостоянки или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Автостоянки или входящих в её 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) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации Автостоянки, правил и условий её эффективного и безопасного использования Автостоянки, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.11.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Автостоянки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие повреждения Автостоянки и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями).

8.12. При отчуждении в течение гарантийного срока зарегистрированного права собственности на Автостоянку Участник долевого строительства обязан уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи Автостоянки) информацию об ограничениях, определенных настоящим разделом.

1. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

 Уступка прав требования оформляется соглашением, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Соглашению об уступке прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежних Участников новому Участнику долевого строительства.

9.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Автостоянки.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. **При уступке права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязаны получить от Застройщика письменное согласие** на заключение такого соглашения с направлением в адрес Застройщика проекта соглашения предстоящей уступки. В соглашении об уступке права требования прежний Участники долевого строительства обязан указать условия и формы расчетов по настоящему Договору.

9.5. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного соглашения об уступке права требования (с полными реквизитами для идентификации и связи с новым Участником долевого строительства) в течение пяти дней с даты регистрации такого соглашения.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору прежний Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участника долевого строительства об ограничениях и обременениях Автостоянки, о размере произведенной оплаты и об иных фактах, которые могут повлиять на заключение соглашения об уступке права требования и дальнейшую реализацию таких прав, а также передать новому Участнику долевого строительства документы, необходимые для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Автостоянку.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

9.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору 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, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежними Участником долевого строительства. В случае необходимости Стороны соглашения об уступке права требования по настоящему Договору должны самостоятельно уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с лицами, участвующими в строительстве Автостоянки, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дают тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

**11.3. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства тем самым:**

- **уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.8. настоящего Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним**; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным Домом, в котором располагается Квартира, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельных участков на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что Дом, в котором находится Квартира и сама Квартира могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, форма, вид и размер оконных проемов и лоджий могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы (при необходимости) не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Автостоянки, не считаются недостатками;

 - уведомлен о том, что право собственности земельный участок, указанный в п. 1.9 настоящего Договора передано в залог ПАО «Сбербанк России», по Договору ипотеки № ДИ01\_700В00ED2MF от 26 января 2023 г. в обеспечение исполнения кредитных обязательств застройщика по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 700B00ED2MF от 26 января 2023 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

- уведомлен о том, что имущественные права Застройщика, связанные с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав Участников долевого строительства заложены по договору залога имущественных прав № ДЗ01\_700В00ED2MF от 26 января 2023 г. заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

- дает согласие на образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, нового земельного участка путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог ПАО «Сбербанк России».

- дает согласие на государственную регистрацию права на возводимый/строящийся на едином земельном участке Дом, как на объект незавершенного строительства с одновременной государственной регистрацией ипотеки объекта незавершенного строительства в силу закона в пользу Кредитора и заключением с ПАО «Сбербанк России» договора ипотеки объектов незавершенного строительства.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объёме. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

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

11.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участников долевого строительства или третьих лиц на Автостоянку в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

11.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Автостоянки.

11.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем Договоре).

11.10. Настоящий Договор составлен в **двух** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложения № 1: План этажа и план Автостоянки; Приложение № 2: Состав Автостоянки и ее проектные технические характеристики; Приложения № 3: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Автостоянке.

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Застройщика:****ООО «СЗ «СНЕГИРИ»****по доверенности****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Стральский Н.С./** | **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 **Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

 № ДДУ/ПАРК\_\_\_от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_2023

 **Расположение Автостоянки на поэтажном плане Дома**

 **План этажа на отметке + 9,000 ,**

**в осях В/1-Е/1; 1/1-2/1**

 **- Жирным шрифтом на Плане выделены границы Автостоянки**

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:**ООО «СЗ «СНЕГИРИ»****по доверенности** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Стральский Н.С.**/ | Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 **Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

 № ДДУ/ПАРК\_\_\_от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_2023

**СОСТАВ АВТОСТОЯНКИ**

 **(машино-место)**

**ПРОЕКТНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный (условный) номер на время строительства | Место для ввода текста. |
| 4. | Этаж | 1(наземный) |
| 6. | Проектная площадь машино-места, кв. м | Место для ввода текста. |
| 7. | Назначение | Нежилое |

|  |  |
| --- | --- |
| от Застройщика:**ООО «СЗ «СНЕГИРИ»****по доверенности** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Стральский Н.С.**/ | Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 **Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

 № ДДУ/ПАРК\_\_\_от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_2023

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ**

**На Автостоянке**

* Полы – бетонные плиты, финишное покрытие бетонных плит – асфальт, крыша выполнена из досок с обработанных огнезащитной пропиткой.

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:**ООО «СЗ «СНЕГИРИ»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Стральский Н.С.**/ | Участники долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  |