

г. Волгоград

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ", именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице _____ с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с другой стороны, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Автостоянка - 3-этажная автостоянка открытого типа в составе 2 этапа строительства объекта «Жилой комплекс с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде», расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Владимира Петровского, 4а, кадастровый номер земельного участка 34:34:060060:49 (далее – Земельный участок). Разрешение на строительство №34-Ru34301000-6118-2022 от «25» июля 2022 г., выданное Администрацией г. Волгограда.

Машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть Автостоянки, которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой будут описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке при постановке на государственный кадастровый учет. Границы Машино-места определяются проектной документацией и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Проект – проектно-техническая документация объекта «Жилой комплекс с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде», прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Автостоянки в составе 2 этапа строительства объекта Жилой комплекс с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде» по Проекту, вводит Автостоянку в эксплуатацию в сроки, установленные разрешением на строительство. Срок передачи объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – 31 декабря 2025 г.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Автостоянку и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства объекта «Жилой комплекс с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде», передать объект долевого строительства (машино-место), указанное в п. 2.3 настоящего Договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в собственность для личного использования (не для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг), а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять машино-место в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки.

2.3. Машино-место имеет следующие характеристики:

| Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | Уровень | Общая проектная площадь машино-места, кв.м |
|--|---------|--|
| | | |

Экспликация машино-места обозначена в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать машино-место, указанное в п. 2.3. настоящего Договора, по акту приема - передачи для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора составляет сумму в размере ----- (-----) рублей.

3.2. В стоимость машино-места, определенную сторонами в п.3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Автостоянки, в том числе охрана Автостоянки, содержание территории и другие аналогичные расходы) до момента передачи машино-места УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма данного дохода определяется по окончании строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - с использованием счетов эскроу.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: -----

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»

Депонируемая сумма: -----

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.2.1 настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема-передачи машино-места.

3.5. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Автостоянки на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь машино-места, передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п.2.3 настоящего Договора, более чем на 0,6 кв. м., УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан за счет собственных средств уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.3.9), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения пункта 7.2. настоящего Договора.

3.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Автостоянки на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь машино-места, передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, на 0,6 кв. м или менее 0,6 кв.м., то у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает обязанности по уплате ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств за дополнительные квадратные метры.

3.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Автостоянки на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь машино-места, передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 0,6 кв. м., ЗАСТРОЙЩИК обязан возратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму на лицевой счет, указанный в требовании УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согл. п.3.9.) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Автостоянки на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь машино-места, передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора на 0,6 кв. м или менее 0,6 кв.м., то у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности по возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств за фактически не переданные квадратные метры.

3.9. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв.м. проектной площади машино-места в целях произведения расчетов, указанных в п.п. 3.5, 3.7 настоящего Договора составляет сумму в размере – _____ (_____) рублей.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Автостоянки.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА машино-место по акту приема-передачи в срок, указанный в п.2.1 настоящего Договора.

4.1.3. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче машино-места, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности машино-места к передаче, обязан приступить к принятию машино-места в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия машино-места в указанный срок или при его отказе от принятия машино-места без уважительных причин ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим машино-место, указанное в п. 2.3. настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.4. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на машино-место, а именно: акт приема – передачи машино-места в двух экземплярах и справку о полной оплате машино-места. Обязанность получить техническую документацию, необходимую для регистрации права собственности на машино-место, и оплатить услуги по её изготовлению, лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При передаче Машино-места ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации Машино-места, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.1.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость машино-места в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Автостоянки в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА машино-место по акту приема-передачи, приступив к принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Автостоянки и о готовности машино-места к передаче.

В целях обеспечения ЗАСТРОЙЩИКОМ надлежащей сохранности объекта долевого строительства до момента его принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА приемка объекта долевого строительства должна быть осуществлена УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично, либо его представителем, обладающим правом подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, полномочия которого надлежащим образом удостоверены в соответствии с положениями действующего законодательством РФ. В случае осуществления приемки объекта долевого строительства посредством своего представителя УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заблаговременно уведомляет ЗАСТРОЙЩИКА о своем намерении и предоставляет копии документов, подтверждающих полномочия своего представителя. Иные лица в ходе осуществления приемки объекта долевого строительства, за исключением прямо оговоренных действующим законодательством РФ, не привлекаются и на приемку не допускаются.

Приемка объекта долевого строительства должна быть осуществлена в разумный срок. В качестве разумного и достаточного для осмотра объекта долевого строительства в целях его приемки Стороны определили срок - 1 (один) час 30 (Тридцать) минут.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема машино-места по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию машино-места и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставленным счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости машино-места в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступить свои права по Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

4.2.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.3. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на машино-место составляет пять лет.

5.2. Гарантийный срок на материалы, оборудование, комплектующие изделия (электроавтоматы, счетчики, двери и пр.) в составе Автостоянки на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 1 (одного) года с момента ввода Автостоянки в эксплуатацию.

5.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) машино-места, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа машино-места или входящих в его состав элементов отделки, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) машино-места возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцией по эксплуатации Машино-места правил и условий эффективного и безопасного использования Машино-места, входящих в его состав элементов, конструктивных элементов, изделий. Не является гарантийным случаем появление усадочных трещины в течении пяти лет с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.4. В случае если машино-место построено ЗАСТРОЙЩИКОМ с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества машино-места, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА только безвозмездного устранения недостатков в срок 40 (Сорок) рабочих дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного мотивированного требования об устранении недостатков или письменного мотивированного отказа от подписания акта приема-передачи. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 не применяются.

5.5. Запрещается складирование и хранение на территории машино-места горючих материалов, мусора, отходов древесных, строительных и отходов других горючих материалов, горючих (в том числе легковоспламеняющихся и взрывоопасных) веществ; скоропортящиеся продукты и продукты питания выделяющие в процессе разложения опасные вещества.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой Стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

- либо путем направления другой Стороне извещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или письма курьерской службой по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной Стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны одним из установленных п. 6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.4-3.5 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.4-3.5 настоящего Договора, в том числе нарушения сроков оплаты при уплате цены Договора в рассрочку, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения Договора. Пеня уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем Договоре или иной счет, указанный ЗАСТРОЙЩИКОМ в требовании об уплате пени.

7.4. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.5. Вопросы, нерешённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения Стороной.

7.6. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) – не допускается.

7.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. При расторжении настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА (нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты по Договору) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы, понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную ЗАСТРОЙЩИКОМ государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

7.9. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при расторжении настоящего Договора производит Эскроу – агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условия договора счета эскроу.

7.10. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены настоящего Договора до регистрации настоящего Договора и/или не на счет эскроу, все расходы ЗАСТРОЙЩИКА, вызванные такими действиями УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежат оплате последним в безусловном досудебном порядке либо взыскиваются с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании судебного приказа.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА, размещенной в системе ЕИСЖС (<https://наш.дом.рф>; Постановление Правительства РФ от 25.09.2018 № 1133), информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает факт предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ полной информации о потребительских свойствах и характеристиках машино-места и иной информации, относительно строящейся Автостоянки, которая обеспечивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возможность свободного и правильного выбора машино-места в Автостоянке. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что Земельный участок является общей долевой собственностью УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех этапов строительства после ввода в эксплуатацию последнего из строящихся объектов, расположенных на Земельном участке.

8.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ без уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Автостоянки/ машино-места, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади машино-места, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что машино-место будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет данного земельного участка, формирование частей земельного участка, на передачу земельного участка в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком ЗАСТРОЙЩИКУ на строительство (создание) Жилого комплекса, заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

8.5. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Автостоянки в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и установленным строительным правилам и нормам, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Автостоянки в эксплуатацию.

8.6. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на машино-место одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Автостоянке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на машино-место. Государственная регистрация возникновения права собственности на машино-место одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.7. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ - Обществу с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ", ИНН 6685169140, 620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Розы Люксембург ул, строение 51, помещение 274 (далее до конца настоящего пункта 8.7 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в данном пункте 8.7, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

Подпись субъекта персональных данных

(Ф.И.О. полностью, подпись)

8.8. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе в соответствии с п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок - 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного обращения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Указанный срок могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет дополнительно направлено уведомление.

Под препятствующими использованию объекта долевого строительства по назначению Стороны понимают недостатки, оцениваемые в качестве таковых в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

8.9. Стороны установили, что наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8.10. Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи.

8.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.12. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.12.1. Договор и другие необходимые для государственной регистрации документы направляются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора, а также иных уполномоченных на то лиц.

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

8.14. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. «Экспликация (планировка) машино-места. Уровень отделочных работ»

ЗАСТРОЙЩИК

| | |
|---|--|
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ" |
| Юридический адрес | 620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Розы Люксембург ул, строение 51, помещение 274 |
| Генеральный директор Управляющей организации Общества - ООО "Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент" | Пумпянский Александр Александрович |
| ИНН / КПП | 6685169140/668501001 |

_____ /-----/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| | |
|-----------------------|--|
| Ф.И.О. | |
| Дата рождения | |
| Паспорт гражданина РФ | |
| Адрес регистрации | |
| СНИЛС | |
| Тел./эл. почта | |

_____ /-----/

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) МАШИНО-МЕСТА
_____ этаж, условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией _____

ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ МАШИНО-МЕСТА

1. Покрытие проездов и парковочного места – выполнено по проекту.
2. Освещение – выполнено по проекту.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке в ходе строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства)

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО Специализированный застройщик
«Компания Синара-Девелопмент»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
