

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве автостоянки

г. Рязань

года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пакгауз», в лице директора Павловой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Автостоянка – нежилое здание, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

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

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

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

Счет эскроу – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены договора в отношении Автостоянки, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

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

Ценовой лист Застройщика – утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. проектной площади машино-мест (-а), предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства. Ценовой лист Застройщика действует до утверждения Застройщиком следующего Ценового листа.

Существенное нарушение требований к качеству Машино-места- проявление существенного недостатка Машино-места, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двести тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Автостоянки - изменение общей проектной площади Автостоянки более чем на тридцать процентов и/или изменение этажности Автостоянки более чем на 5 (пять) этажей соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, превышение допустимого изменения площади Машино-места по независящим от Участника причинам.

Допустимое изменение площади Машино-места– изменение площади Машино-места не более чем на пять процентов от площади, указанной в Договоре.

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

Стороны настоящего Договора – Участник и Застройщик.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

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

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

2.4. Участник (Участники) одобряет (одобряют) имеющиеся на день подписания Договора и дает (дают) согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Автостоянки, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Автостоянки, его (-их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем передачи в залог банку, образования новых земельных участков из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Автостоянки, внесению любых изменений в договор аренды земельного участка. Подписанием настоящего Договора Участник (Участники) дает (дают) свое согласие на последующее изменение местоположения границ и/или изменение (в том числе, уменьшение) площади земельного участка, предоставленного для строительства Автостоянки, изменение градостроительного (-ых) плана (-ов) и любой иной документации, включая договор аренды земельного участка. Подписанием настоящего Договора Участник (Участники) выражает (выражают) свое согласие: на

раздел земельного участка и образование нескольких земельных участков; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на учет вновь образованных участков; на внесение любых изменений, дополнений в договор аренды земельного участка, в том числе, связанных с изменением объектов аренды в связи с образованием земельных участков, и исключением из объектов аренды Земельных участков, на которых не размещается Автостоянки. Настоящее согласие Участника (Участников) является согласием, выданным в письменной форме, в том числе, в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, получение дополнительного письменного согласия Участника (Участников) или заключение Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка для строительства Автостоянки не влечет изменения Цены настоящего Договора.

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

Сведения об уполномоченном банке: Банк ВТБ (ПАО), ИНН 7702070139, КПП 770943002, находящийся по адресу: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08 июля 2015 года), корр. счет №30101810145250000411 в ГУ Банка России по ЦФО г. Москва, БИК 044525411, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, Тел. 84957772424

Депонент:

Бенефициар: Застройщик.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Автостоянку и после получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статье 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность Машино-место № (условный номер), находящееся в Автостоянке, расположенной по строительному адресу: Рязанская обл., город Рязань, ш. Московское, на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0061005:2910 (далее – «Машино-место»).

3.2.1. Основные характеристики Машино-места:

Наименование:	Описание:
Назначение:	Нежилое
Этаж:	
Проектные площади (кв.м.)	

3.2.2. Основные характеристики Автостоянки, расположение и планировки Машино-места указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2.3. Машино-место передается Участнику в следующем состоянии: бетонный пол, ограниченный линиями разметки.

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

3.2.4. Адрес, номер, площадь, иные характеристики Машино-места, Цена Договора будет уточняться после окончания строительства Автостоянки согласно данным технического плана Автостоянки. Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

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

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

4.2. Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

4.3. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент).

4.4. Срок для оплаты Цены Договора:

За счет собственных средств сумму в _____ – не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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

В этом случае Участник выплачивает стоимость проектной площади Машино-места, не оплаченной в установленный в п. 4.4. Договора срок, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

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

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

Цена Договора складывается из подлежащих оплате таким образом сумм и отражается в Дополнительном соглашении к Договору, подлежащем подписанию Сторонами.

Участник не позднее двух недель с даты направления Застройщиком в адрес Участника дополнительного соглашения к Договору об изменении его Цены обязуется подписывать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены Договора и совершать все действия, необходимые для государственной регистрации.

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

4.7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.8. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник предлагают Банку ВТБ (ПАО) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу:

- Объект долевого строительства: указанная в пункте 3.2. настоящего Договора Автостоянка;
- депонируемая сумма: указанная в пункте 4.1. настоящего Договора Цена Договора;
- срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора;
- срок условного депонирования: в соответствии с нормами Закона о долевом строительстве.
- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

в пользу Бенефициара: расчетный счет: _____, банк: Рязанское Отделение N 8606 ПАО Сбербанк
БИК: 046126614, корр. счет: 30101810500000000614

(в случае направления в Уполномоченный банк уведомления Бенефициара об изменении реквизитов для перечисления денежных средств со счета эскроу, денежные средства перечисляются по указанным в уведомлении реквизитам)

в пользу Депонента: счет № ____, открытый в _____, ИНН ____, КПП ____, кор. Счет № ____, БИК _____

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участников, адресованной Банку ВТБ (ПАО) в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными Банком ВТБ (ПАО) на официальном сайте www.vtb.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Банка ВТБ (ПАО) в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик и Участники подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

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

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

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

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

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

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

5.1.7. Без письменного согласия Застройщика и Банка не предоставлять свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору до подписания Акта приема-передачи и полного исполнения Участником Договора.

5.1.8. Участники обязуются не позднее 5-ти календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить в Банк ВТБ (ПАО) заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участниками вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участников на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО) в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

5.1.9. Застройщик вправе принять решение о замене Уполномоченного банка (эскроу-агента), указанного в настоящем Договоре, на другой Уполномоченный банк (эскроу-агент).

В этом случае Застройщик направляет Участнику (Участникам) проект дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусматривающего изменение условий настоящего Договора в части наименования и реквизитов Уполномоченного банка (эскроу-агента).

Участник (Участники) обязан (обязаны) в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты получения проекта дополнительного соглашения его подписать и в течении 7 (Семи) рабочих дней совместно с Застройщиком представить для государственной регистрации.

В течении 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения, предусматривающего изменение условий настоящего Договора в части наименования и реквизитов Уполномоченного банка (эскроу-агента), Участник (Участники) открывает (открывают) счет эскроу в уполномоченном банке, указанном в дополнительном соглашении и осуществляет перевод на открытый счет эскроу всех денежных средств с ранее открытого эскроу-счета.

В соответствии с ч. 1 ст. 860.8 Гражданского кодекса РФ, Участник (Участники) не вправе распорядиться денежными средствами на счете эскроу, за исключением случаев, предусмотренных законом, а также в соответствии с настоящим Договором осуществляет перевод всех денежных средств со счета эскроу на счет эскроу в другом Уполномоченном банке (эскроу-агент), указанном в заключенном Сторонами дополнительном соглашении.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

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

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

5.2.4. Представлять Участнику по их требованию информацию о ходе строительства Автостоянки и Машино-места.

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

5.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником изменять проектную документацию на строительство Автостоянки, в том числе, в части количества машино-мест, площади и характеристик мест общего пользования и общего имущества, этажности/количества этажей, строительного объема, общей площади Автостоянки, площади машино-мест, фасада, материалов, инженерного и другого оборудования и его расположения, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, расположения коммуникационных шахт, несущих конструкций. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Автостоянки. Такие изменения считаются допустимыми.

5.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Участников на представление последним в Банк ВТБ (ПАО) оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участниками и Банком ВТБ (ПАО).

Статья 6. Порядок и срок передачи Машино-места.

6.1. В срок до 16 августа 2029 года (включительно) Застройщик передает Машино-место Участнику.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию, при наличии технического плана Автостоянки и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Машино-места Участнику. При досрочной передаче Машино-места Участник обязан Машино-место принять.

6.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан передать Машино-место Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных Машино-места согласно технического плана Автостоянки.

6.3. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Автостоянки в эксплуатацию и готовности Машино-места к передаче.

6.4. С момента передачи Машино-места Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Машино-места несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Машино-места; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Машино-места; осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Машино-места Участником.

6.5. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Машино-места, указанный в п. 6.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. Изменение Договора производится в предусмотренном законодательством порядке.

6.6. При уклонении или отказе Участника от принятия Машино-места по Акту приема-передачи Застройщик через два месяца после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.7. Сторонами согласовано, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику сообщения о введении Автостоянки в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до наступления 16 августа 2029 года, двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, начинается с того дня, в который истекли семь рабочих дней со дня получения Участником (Участниками) указанного сообщения. Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено, то двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства начинается с даты истечения срока хранения заказного письма в отделении почтовой связи для вручения Участнику (Участникам).

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, соответствующие последствия наступают для Участника в зависимости от нарушенных обязательств.

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

7.4. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего Договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты,

а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе 15 Договора.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

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

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

8.3. Стороны допускают, что в процессе строительства возможны изменения параметров Машино-места. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением требований о качестве Машино-места (недостатками Машино-места), и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

8.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования (при наличии), составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (при наличии такого оборудования), составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Автостоянки.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации Машино-места, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада Машино-места, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту Машино-места.

8.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Машино-места, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

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

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

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

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места (составления Застройщиком одностороннего Акта).

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

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

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

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сосособственниками.

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

10.1. Право собственности Участника на Машино-место возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Машино-место у Участника с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Автостоянке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Автостоянку.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

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

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

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

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

11.5. Если просрочка любого платежа Участника из предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

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

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

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

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

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

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

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

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

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

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

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

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

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

Статья 14. Заключительные положения.

14.1. Неизрасходованные денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства, остаются у Застройщика, используются им по своему усмотрению и не подлежат возврату Участникам.

14.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, 1 (один) для Застройщика, 1 (один) для Участника, и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.3. Корреспонденция по всем вопросам заключения, изменения, расторжения, исполнения Договора направляется по почтовому адресу Застройщика.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: Приложение №1.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

УЧАСТНИК:

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пакгауз»
390035, Рязанская Область, г. Рязань Островского ул., дом № 21, корпус 2, ЛИТ Б. офис 504
ИНН 6228048900 КПП 622801001 ОГРН 1026200952172

Директор _____ Ю.А. Павлова

Приложение №1
к Договору № $\{estate_deal_agreement_number\}$ участия в долевом строительстве автостоянки
от $\{estate_deal_agreement_date\}$

Основные характеристики Автостоянки:

Вид, назначение	Нежилое здание (автостоянка)
Количество этажей	6
Площадь (кв.м.)	14574,9
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, частично из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	На этапе строительства проектом не устанавливается
Сейсмостойкость	Не требуется

Местоположение объекта долевого строительства на этаже:

$\{etage_plan\}$

План объекта долевого строительства:

$\{estate.plans_img\}$

УЧАСТНИК:

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пакгауз»
390035, Рязанская Область, г, Рязань Островского ул., дом № 21, корпус 2, ЛИТ Б. офис 504
ИНН 6228048900 КПП 622801001 ОГРН 1026200952172

Директор _____ Ю.А. Павлова