

## ДОГОВОР № 00/00-00//

участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными административными и торговыми помещениями, надземными автостоянками открытого типа, расположенных на участке с кадастровым номером 39:03:060002:335 в г. Гурьевск, Гурьевский район Калининградской области (Надземная автостоянка открытого типа с навесами №\_)

Дата заключения: «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Место заключения: город Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест»**, зарегистрировано 01.09.2006 г. за ОГРН 1063917034730, Свидетельство о регистрации юридического лица серия 39 000995244 от 01.09.2006г., адрес места нахождения и адрес юридического лица: Калининградская область, г. Калининград, ул. Спортивная, д.1А, помещение 24, ИНН 3917031125, КПП 390601001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Белова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_; именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

**Застройщик (Бенефициар) – Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест»**, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

**Земельный участок** – земельный участок, площадью 12 700,00 кв.м, расположенный по адресу: г. Гурьевск, Гурьевский район Калининградской области, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 39:03:060002:335.**

**Автостоянка (надземная автостоянка открытого типа с навесами №\_)** - здание (сооружение), предназначенное для хранения автотранспортных средств, расположенное по адресу: г. Гурьевск, Гурьевский район Калининградской области кадастровый номер расположенных на участке с кадастровым номером 39:03:060002:335.

**Основные характеристики Автостоянки (надземная автостоянка открытого типа с навесами №\_):**

Этажность: 1 этаж;

общая площадь 137,5 кв.м.,

материал наружных стен: металлический каркас, металлический штакетник;

материал поэтажных перекрытий: металлочерепица по металлическому каркасу;

класс энергоэффективности: не нормируется;

класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

**Участники долевого строительства** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) здания (сооружения), предназначенного для хранения автотранспортных средств, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в здании (сооружении) предназначенного для хранения автотранспортных средств.

**Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**Смотровой лист** – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого

строительства (Машино-места) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

**Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

**Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**Окончание строительства Автостоянки** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

**Договор счета эскроу** - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Депонируемая сумма /Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику.

**Счет эскроу** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника долевого строительства для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург», зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт- Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 780601001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050, с которым у Застройщика подписано Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года.

**Банк** - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург», зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт- Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 780601001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, Zalog\_ipoteka@bspb.ru) предоставляющий Участнику долевого строительства кредит для оплаты Цены договора.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Автостоянку и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.2.** Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Машино-место со следующими характеристиками:

Номер	Строительные оси	Этаж	Общая (проектная) площадь Машино-места, м2
X	XX-XX	X	00,00

--	--	--	--

1.2.1. Указанный номер Машино-места является предварительным номером, присвоенным Машино-месту на период строительства Автостоянки. К моменту ввода в эксплуатацию построенной Автостоянки, после проведения технической инвентаризации Машино-мест Автостоянки уполномоченным на то органом Машино-месту будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Машино-места, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Автостоянки).

1.2.3. Расположение Машино-места в Автостоянке (**Автостоянке с навесом №X**) отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (**Приложение № 1**).

1.3. По окончании строительства Автостоянки и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки, а также получения данных технической инвентаризации Машино-мест Автостоянки, характеристики Машино-места, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Машино-места, площадь Машино-места), подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Автостоянки.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Машино-места), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Автостоянки в г. Гурьевск, Гурьевский район Калининградской области, точное расположение Объекта долевого строительства на Автостоянке.

1.5. В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Машино-место считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента внесения записи о государственной регистрации ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Машино-место.

1.6. С момента государственной регистрации Договора, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Машино-место.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешения на строительство № 39-RU39310000-185-2018, выдано агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области «08» июня 2018 года. Срок действия разрешения - до «30» марта 2025 года;

- Заключение № \_\_\_\_\_ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (документ в электронной форме, подписанный электронной подписью № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года).

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена договора составляет **00,00 ( ) рублей**. Цена договора определена за одно Машино-место.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу в следующем порядке:

– в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей за счет собственных денежных средств **в срок до «» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**, но не ранее даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в размере 00,00 ( ) рублей - за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Машино-места, далее по тексту – «Кредитный договор», в срок до \_\_\_\_\_ года, но не ранее даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства оплачивает Цену договора (собственные и кредитные средства) путем перевода денежных средств на Счет эскроу в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с аккредитива, открытого в Банке на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в Банке документарный, безотзывный, покрытый (депонированный) аккредитив (далее – «аккредитив»), исполняемый без акцепта Участника долевого строительства (Плательщика) на общую сумму Цены договора на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- Плательщик: \_\_\_\_\_ (Участник долевого строительства);
- Банк – эмитент: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Получатель: \_\_\_\_\_ (Участник долевого строительства);

- Счет Получателя: Счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

- Условия оплаты: без акцепта;

- Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) дней с даты открытия;

Иные условия аккредитива определяются Участником долевого строительства в заявлении на открытие аккредитива.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на Счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Автостоянки. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до «30» июня 2026 года.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

**3.3.** Цена договора может быть изменена по взаимному соглашению сторон Договора. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

**3.4.** Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Машино-места.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### ***4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:***

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Автостоянке.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (Машино-место) не производить работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и саму Автостоянку.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п. 3.1., 3.2. Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Машино-место) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Автостоянки в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ**

**5.1.** Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика и Банка, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

**5.2.** До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при условии письменного согласия Банка при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**5.3.** Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.4.** Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

**5.5.** Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика и Банка.

**5.6.** Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика и Банка, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

**5.7.** Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.8.** Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**5.9.** В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход 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 счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

## **6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ МАШИНО-МЕСТА**

**6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2026 года.**

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

**6.3.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Машино-место) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

### **6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:**

**6.4.1.** Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Автостоянки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

**6.4.2.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

**6.4.3.** По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровый лист. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

**6.4.4.** После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа, подтверждает отсутствие со Стороны Участника долевого строительства, претензий по качеству Объекта долевого строительства.

**6.4.5.** Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.4.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**6.4.7.** В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Автостоянки удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Автостоянки), подтверждает соответствие Автостоянки требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**7.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

**7.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

**8.2.** В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.3.** Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

**8.4.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**9.2.** Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**9.4.** В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**9.5.** Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

**9.6.** В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного дома.

**10.2.** Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия;
- 2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.

4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным законом 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» или Договором счета эскроу.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на залоговый счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 102780000140, КПП 780601001, ОГРН 102780000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Банком России 31 декабря 2014 года, расположенному по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А; Zalog\_ipoteka@bspb.ru), права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены договора. При заключении Договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер залогового счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше залоговый счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее, чем за 5 рабочих дней до их отправки, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**10.3.** По окончании строительства Автостоянки, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Автостоянку организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

**10.4.** Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенной в эксплуатацию Автостоянке оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Автостоянку организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**10.5.** Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которая включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении



деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

**10.6.** Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);
- документы, необходимые для регистрации залога прав требования, вытекающих из Договора, в силу закона в пользу Банка;
- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки и приема Участником долевого строительства Машино-места по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Машино-место, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестра), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Машино-место.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Машино-место, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**11.1.** Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

**11.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Автостоянке, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

**11.3.** Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

**11.4.** При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

**11.5.** Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

**11.6.** Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

**11.7.** Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**11.8.** Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Застройщик

**ООО «СтройИнвест»**

адрес места нахождения:

Калининградская область,

г. Калининград, ул. Спортивная,

д. 1А, помещение 24

ИНН 3917031125, КПП 390601001

р/с 40702810290550004861

в

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

кор. счет 30101810900000000790

БИК 044030790

stroyinvest-39@mail.ru

**В назначении платежа необходимо указать:**

*Оплата по Договору долевого участия*

*№ 00/00-00//\_\_\_\_\_ от 00.00.20\_\_ г.*

*за ФИО, без НДС*

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ Белов А.Н.

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
*Фамилия*

\_\_\_\_\_  
*Имя*

\_\_\_\_\_  
*Отчество*

**Адрес для корреспонденции:**

Телефон: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Эл.почта \_\_\_\_\_

к Договору № 00/00-00//  
участия в долевом строительстве  
многоквартирных жилых домов со встроенными  
административными и торговыми помещениями,  
надземными автостоянками открытого типа,  
расположенных на участке с кадастровым номером 39:03:060002:335  
в г. Гурьевск, Гурьевский район Калининградской области  
**(Надземная автостоянка открытого типа с навесами №\_)**  
от «00» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Номер	Строительные оси	Этаж	Общая (проектная) площадь Машино-места, м2
X	XX-XX	X	00,00

План Машино-места на этаже

**Застройщик**  
**ООО «СтройИнвест»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Инициалы*

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
*подпись*

\_\_\_\_\_  
Белов А.Н.