ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___-__-__-__-К

Новосибирская область,
город Новосибирск **«___» _____201__ года**
[Место составления и подписания Договора] [Дата составления и подписания Договора]

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», ИНН: 5410076757, КПП: 541001001, Адрес (место нахождения): 630110, город Новосибирск, улица Театральная, д. 42, офис 35, зарегистрированное «17» октября 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1185476086377), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице **Директора Постникова Михаила Павловича**, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «**Застройщик**» или **«Бенефициар»**, с одной стороны,

и

Гражданин(-ка –не) Российской Федерации _____, действующий(-ая – ие) от своего имени и в своих интересах, именуемый(-ая –ый) далее по тексту «**Участник долевого строительства**», с другой стороны (далее по тексту «**Застройщик**» или **«Бенефициар»,** и «**Участник долевого строительства**» или **«Депонент»** при совместном упоминании именуются как «**Стороны**», а каждый по отдельности – «**Сторона**»), руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона 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» пришли к согласию, составили и заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**», «**данный Договор**», «**настоящий Договор**») на указанных ниже условиях о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства пришли к согласию, что перечисленные ниже термины и определения будут иметь следующие значения:

1.1.1. **«Многоквартирный дом» -** строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц **Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой**, состоящий из **20 этажей** (включая 19 жилых этажей, подвал с техническими помещениями и пристроенную подземную автостоянку) (общей площадью объекта – 11 900,8 кв.м.), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:041070:4306, общей площадью 4 448,0 (Четыре тысячи четыреста сорок восемь) квадратных метров по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, **улица Михаила Немыткина** и обладающий следующими характеристиками: класс энергетической эффективности (согласно СП 50.13330.2012) – В (Высокий); сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности MSK-64) - 6 баллов; материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас рамно-связевого типа, материал стен – кирпич силикатный или керамический; поэтажные перекрытия – монолитные безбалочные.

1.1.2. «**Машино-место**» - индивидуально-определенная часть подземной автостоянки, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете, со следующими характеристиками:

Машино-место с условным номером **№ ____ (строительный)**, общей площадью по проекту **____ (_____) квадратных метров**, расположенное в подземной автостоянке на отметке - **_____**, в осях **_____, _____** и являющееся объектом долевого строительства по настоящему Договору. План расположения Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Машино-места, содержится в Приложении № 1 к Договору. Границы Машино-места определяются проектной документацией Многоквартирного дома и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами, установленными законом).

1.1.3. «**Акт приема-передачи**» - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Объекта в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Машино-места Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Машино-место в Регистрирующим органе;

1.1.4. «**Регистрирующий орган**» - уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, которым для целей настоящего Договора является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц, в предусмотренный подпунктом 2.4.4 пункта 2.4 настоящего Договора срок, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Машино-место, а также общее имущество в Многоквартирном доме, указанное в пункте 2.3 данного Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором сумму денежных средств и принять Машино-место в порядке, предусмотренном подпунктом 3.3.2 пункта 3.2 данного Договора.

2.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Машино-места Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

Машино-место, входящее в состав Многоквартирного дома и являющееся объектом долевого строительства по данному Договору, не входит в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4. Застройщик подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.4.1. Владеет земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного дома, на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от «26» сентября 2018 года № 131700т, заключенного с Мэрией города Новосибирска и зарегистрированного «09» октября 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:041070:4306-54/001/2018-1, Соглашения от «16» июля 2019 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131700т от «26» сентября 2018 года, зарегистрированного «30» июля 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:041070:4306-54/001/2019-4.

2.4.2. Права на Машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, под запретом или арестом не состоят, не переданы третьим лицам.

2.4.3. Организует строительство Многоквартирного дома на основании:

a) Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-158-2019 от 19.06.2019 г., с изменениями № 54-Ru54303000-158и-2019 дата выдачи 14.08.2019 г., выдано Мэрией города Новосибирска;

b) Проектной декларации, со всеми изменениями к ней, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/);

c) Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 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» от «16» сентября 2019 года № 8387/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области.

2.4.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее **«31» декабря 2020 года**.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.5.1. Текст данного Договора Участником долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

2.5.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.5.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.5.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.5.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участник долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.5.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.5.7. Участник долевого строительства дает свое безотзывное согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Машино-места и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.5.8. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае, если:

a) Общая площадь Машино-места по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, это не повлечет изменения цены данного Договора;

b) По окончанию строительства Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией (со всеми возможными изменениями к ней) и условиями настоящего Договора (со всеми возможными изменениями и дополнениями к нему) в пользовании Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), такие денежные средства будут считаться вознаграждением Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

2.5.9. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.5.10. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

2.5.11. Участник долевого строительства осведомлен, что денежные средства Участника долевого строительства привлекаются Застройщиком путем размещения денежных средств на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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».

2.5.12. Участник долевого строительства с проектной декларацией, со всеми изменениями к ней, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/) ознакомлен.

2.5.13. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что уступка прав требований по данному Договору третьему лицу (далее по тексту также – «**новый Участник долевого строительства**») и заключение с таким лицом соответствующего соглашения об уступке прав требований, допускается только при соблюдении следующих условий:

(a) после полной уплаты Участником долевого строительства всех оговоренных настоящим Договором платежей или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(b) с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Машино-места, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона 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»;

(c) после получения Застройщиком, предварительного письменного уведомления от Участника долевого строительства, о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства (далее по тексту – «**Уведомление о намерении совершить уступку**»);

(d) по истечению срока, указанного в пункте 3.2.6. настоящего Договора, в течение которого Застройщик, вправе воспользоваться преимущественным правом перевода на себя, прав требований Участника долевого строительства по данному Договору (далее по тексту – «**Преимущественное право**»).

2.5.14. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 9 настоящего Договора. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в подпунктах 3.3.20 и 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам,

указанным в разделе 9 настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.5.15. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.5.1-2.5.14 пункта 2.5 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(a) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(b) составляют сведения, на которые полагается Застройщик при заключении настоящего Договора.

РАЗДЕЛ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется*:*

3.1.1. Организовать строительство и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее **«31» декабря 2020 года.**

3.1.2. Срок передачи Машино-места Участнику долевого строительства – до **«30» июня 2021 года** включительно, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены данного Договора. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, указанного в подпункте 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Машино-места Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять Машино-место, указывается Застройщиком в сообщении о готовности Машино-места к передаче. Одновременно с Машино-местом Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Многоквартирного дома пропорционально общей площади Машино-места, подлежащей передаче. Общая площадь Машино-места является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства как в сторону увеличения, так и уменьшения.

3.1.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дома, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного данным Договором срока передачи Машино-места, направить Участнику долевого строительства сообщении о готовности Машино-места к передаче, а также о дате явки для совершения Сторонами действий, направленных на сдачу-приемку Машино-места. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре. Участник долевого строительства в любом случае считается получившим заказное письмо по истечении 7 (семи) календарных дней с момента (даты) отправки корреспонденции Застройщиком, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Риск неполучения или несвоевременного получения входящей корреспонденции Застройщика, а также связанные с этим неблагоприятные последствия, возлагается на Участника долевого строительства, в полном объеме.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Машино-место по Акту приема-передачи. При этом обязательства Застройщика по передаче Машино-места Участнику долевого строительства считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче Машино-места Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных 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» и настоящим Договором).

3.1.5. Принять от Участника долевого строительства денежные средства, уплачиваемые им в счет оплаты цены данного Договора и обеспечить их целевое использование.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.8. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

3.2.2. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать целевые кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах предусмотренной пунктом 4.1 цены настоящего Договора.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Многоквартирный дом без согласования с Участником долевого строительства, если это не противоречит действующему законодательству РФ и не затрагивает характеристики машино-места.

3.2.5. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования подпункта 3.5.2 пункта 3.5 настоящего Договора, если Участник долевого строительства в разумный срок после получения письменного предупреждения Застройщика, не предпринял мер по устранению выявленных Застройщиком нарушений.

3.2.6. В случае получения от Участника долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку, воспользоваться своим Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства соответствующее соглашение об уступки прав требований по Договору (далее по тексту – «**Соглашение об уступке**»),

по цене предложения новому Участнику долевого строительства, указанной в Уведомлении о намерении совершить уступку, Застройщик вправе воспользоваться Преимущественным правом в течение 30 (тридцати) календарных дней начиная с даты, следующей за датой получения Уведомления о намерении совершить уступку, направляемого Участником долевого строительства одним из указанных в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора способов.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора, датой получения Застройщиком Уведомления о намерении совершить уступку, считается дата, указанная уполномоченным представителем Застройщика, в почтовом уведомлении о вручении – при направлении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35, либо дата, проставленная уполномоченным представителем Застройщика на втором экземпляре Уведомления о намерении совершить уступку, с указанием входящего номера Застройщика, а также ФИО и должности лица, принявшего Уведомления о намерении совершить уступку – при вручении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35.

О намерении воспользоваться Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства Соглашение об уступке, по цене предложения новому Участнику долевого строительства, Застройщик обязан письменно известить Участника долевого строительства не позднее дня прекращения Преимущественного права, включительно. Стороны специально оговаривают, что днем прекращения Преимущественного права Застройщика считается последний день срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в порядке и сроки, указанные в разделе 4 данного Договора.

3.3.2. Приступить к принятию Машино-места по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) получения сообщения Застройщика о готовности Машино-места к передаче, а также о дате явки Участника долевого строительства для приемки Машино-места.

3.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Машино-места в предусмотренный подпунктом 3.3.2 пункта 3.3 данного Договора срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания этого срока вправе составить односторонний Акт передачи Машино-места. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Машино-места является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.4. Риск случайной гибели или повреждения Машино-места признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта передачи или двустороннего Акта приема-передачи.

3.3.5. Односторонний Акт передачи Машино-места может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным или ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего Акта передачи Почтой России по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре, опись вложения и квитанция об отправке заказного или ценного письма в случае, указанном в подпункте 3.3.5, является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.6.1. После получения Акта о передаче Машино-места, указанного в п. 3.3.3. Договора в целях получения доступа к Машино-места обратиться к Застройщику за получением ключей. Факт передачи Застройщиком Участнику долевого строительства ключей, обеспечивающих доступ к Машино-месту, подлежит актированию сторонами. После подписания акта-приема передачи ключей, Застройщик и Участник долевого строительства осуществляют осмотр Машино-места в порядке, предусмотренном п. 3.3.7., 3.3.8. Договора, при этом обнаруженные недостатки указываются в Акте смотра».

3.3.7. Строительные недостатки (в т.ч. явные недостатки), которые могли быть и должны были быть выявлены в ходе обычного осмотра Участником долевого строительства, но не были указаны в Акте осмотра, а равно были указаны в качестве отсутствующих на момент осмотра Машино-места, **Застройщиком устраняться не будут**.

3.3.8. В случае обнаружения недостатков при осмотре Машино-места указать их в Акте приема-передачи. При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках/дефектах Машино-места, считается, что качество Машино-места соответствует условиям данного Договора, требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, а также требованиям, установленным Проектной документацией, градостроительными регламентами и иным требованиям. После устранения выявленных недостатков Застройщиком и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок со дня получения уведомления явиться для повторной приемки Машино-места.

3.3.9. Строительные несоответствия (устранимые дефекты), выявленные при передаче Машино-места, не являются основанием для отказа от принятия Машино-места. Указанные несоответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня следующего за днем актирования указанных несоответствий. Под несоответствиями в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в отношении Машино-места, от проекта, действующих строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, позволяющие использовать Машино-место в соответствии с его назначением.

Недостатки и/или дефекты Машино-места, выявленные при передаче Машино-места и которые делают данное Машино-место непригодным для использования в соответствии с его назначением, также подлежат актированию Участником долевого строительство и Застройщиком или их уполномоченными представителями. В случае

обнаружения таких недостатков и/или дефектов и их надлежащего актирования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

(a) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

(b) соразмерного уменьшения цены данного Договора;

(c) возмещения свои расходов на устранение выявленных недостатков и/или дефектов, делающих Машино-место непригодным для использования в соответствии с его назначением.

3.3.10. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента (даты) подписания настоящего Договора, передать данный Договор в Регистрирующий орган. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего Договора в Регистрирующий орган, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности на Машино-место. Настоящий Договор, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Акт приема-передачи и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по данному Договору являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Машино-место в Регистрирующем органе. Регистрация права собственности на Машино-место осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

3.3.11. С момента принятия Машино-места, а в случае непринятия Машино-места – с даты, указанной в одностороннем Акте передаче, до момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), за счет собственных средств, производить Застройщику оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Многоквартирный дом персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3 (трех) дней с момента (даты) получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте Договора расходов.

3.3.12. Заключить после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Машино-места договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Машино-места и Многоквартирного дома пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности в Многоквартирном доме.

3.3.13. До момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Машино-месту персонала Застройщика.

3.3.14. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Машино-место, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Многоквартирный дом, в составе которого находится Машино-место, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Многоквартирном доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3.1.15. Использовать переданное ему Застройщиком Машино-место исключительно для размещения транспортных средств. Стороны настоящего договора специально оговаривают (закрепляют), что Машино-место не является объектом производственного назначения и приобретается Участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования.

3.3.16. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента (даты) уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места.

3.3.18. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов и/или контактных данных (номера телефона, адреса электронной почты, адреса регистрации и/или иного адреса, определенного Участником долевого строительства, в качестве адреса для направления корреспонденции) указанных в разделе 9 Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактах данных. Способы направления Участником долевого строительства уведомления о смене своих реквизитов и/или контактных данных Застройщику, аналогичен способам направления Уведомления о намерении совершить уступку, согласованным Сторонами в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 настоящего Договора.

3.3.19. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Машино-места Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

3.3.20. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов и/или контактных данных (номера телефона, адреса электронной почты, адреса регистрации и/или иного адреса, определенного Участником долевого строительства, в качестве адреса для направления корреспонденции) указанных в разделе 8 Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактах данных. Способы направления Участником долевого строительства уведомления о смене своих реквизитов и/или контактных данных Застройщику, аналогичен способам направления Уведомления о намерении совершить уступку, согласованным Сторонами в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 настоящего Договора.

3.3.21. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом Застройщика. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и

других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направленно Участником долевого строительства, в адрес Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(a) посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35;

(b) посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления о намерении совершить уступку, определяется Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению.

3.3.22. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и принявший решение самостоятельно совершить все необходимые для этого юридические и фактические действия, направленные в том числе на подготовку и оформление Соглашения об уступке, без обращения за оказанием данной услуги к официальным представителям Застройщика, обязан включить в текст Соглашения об уступке условия о том, что:

(a) Права и обязанности Участника долевого строительства по данному Договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме, в котором они существуют на дату заключения Соглашения об уступке;

(b) Участник долевого строительства передает новому Участнику долевого строительства оригинал данного Договора, а также все существующие на дату передачи приложения, изменения и дополнения к нему, в момент подписания Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Соглашения об уступке;

(c) Новый Участник долевого строительства вправе передать права по данному Договору, возникшие на основании заключенного с Участником долевого строительства Соглашения об уступке, иным физическим или юридическим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(d) Новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, обязан направить в адрес Застройщика уведомление о состоявшейся уступке прав требований по Договору (далее по тексту – «**Уведомление об уступке**»), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой Регистрирующего органа о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направленно новым Участником долевого строительства в адрес Застройщика одним из указанных ниже способов:

- посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35;

- посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 35.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, определяется новым Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению;

(e) Новый Участник долевого строительства поставлен в известность Участником долевого строительства и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения Новым Участником долевого строительства своего обязательства уведомить Застройщика о состоящей уступке прав требований по Договору, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, направив в адрес Застройщика вместе с Уведомлением об уступке копию Соглашения об уступке, Застройщик вправе будет передать Машино-место Участнику долевого строительства (даже несмотря на полученное от Участника долевого строительства Уведомление о намерении совершить уступку). При этом Новый участник долевого строительства не вправе будет предъявлять Застройщику какие-либо требования и/или претензии, в том числе имущественного характера, связанные с передачей Застройщиком Машино-места ненадлежащему лицу, а также связанные с нарушением Застройщиком сроков передачи Машино-места новому Участнику долевого строительства;

(f) Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы, оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) их подписания.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии предварительного письменного уведомления Застройщика о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и истечения срока использования Застройщиком Преимущественного права. В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору уступка прав требований Участником долевого строительства, допускается только при соблюдении указанных в настоящем пункте Договора условий, и с одновременным, переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка права (требования) допускается с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта о передаче Машино-места, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона 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».

3.4.2. Участник долевого строительства намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства вправе обратиться к официальным представителям Застройщика за оказанием услуг,

направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, предусмотренных условиями данного Договора и необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником долевого строительства. В случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика, между ними заключатся отдельный договор на оказание платных услуг, с указанием в нем перечня и стоимости услуг. При этом стоимость услуг определяться в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора Застройщик ставит Участника долевого строительства в известность о том, что:

(a) адресом (местом нахождения) официальных представителей Застройщика является адрес офиса VS-Недвижимость: город Новосибирск, улица Фрунзе, дом № 63. Режим работы: Пн-Пт с 9-00 до 18-00.

(b) в случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика не требуется. В этом случае Застройщик считается, надлежащим образом, уведомленным о намерении Участника долевого строительства уступить свои права требования новому Участнику долевого строительства с даты, следующей за датой обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг.

3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Выполнять перепроектирование и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Машино-места, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное Машино-место в Регистрирующем органе, без разрешения и согласования Застройщика.

3.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется безналичном порядке.

Цена настоящего Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек** и определяется как произведение размера общей площади Машино-места _____ **(_____) квадратных метров** и стоимости одного квадратного метра **_____ (_____) рублей 00 копеек**. В цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на 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 участия в долевом строительстве, 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:

4.2.1.**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.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

4.2.2. **Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент»), адрес: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35, адрес электронной почты: io.vira-stroy@bk.ru.

4.2.3. **Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.**

4.2.4. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.3. настоящего договора.

4.2.5. **Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу: «30» июня 2021 года.**

4.2.6. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ, этой информации.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8047.02-19/169 от 13.11.2019 г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», ИНН 5410076757, КПП 541001001, р/с 40702810544050045473, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641.

4.2.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации

4.3. Участник долевого строительства перечисляет Сумму депонирования путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства. в следующие сроки:

4.3.1. Сумма в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек** выплачивается за счет собственных средств **в течении 3 (трех) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.2. Сумма в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек** выплачивается за счет собственных средств **в срок до «__» _____ 20__ года включительно, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.**

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента (даты) уплаты, в полном объеме, денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

РАЗДЕЛ 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Машино-места должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Машино-место, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Машино-места**,** согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Машино-места, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, частью которого является передаваемое Участнику долевого строительства Машино-место.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино-места при условии, если такое качество выявлено в течение указанного гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

РАЗДЕЛ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренного подпунктом 3.3.10 пункта 3.3 данного Договора срока, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере 0,01 (ноль целых одна сотая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 3.5.1 пункта 3.5 данного Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в подпункте 3.3.2 пункта 3.2 данного Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Многоквартирного дома, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100 (сто) процентов вышеуказанных затрат.

6.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных подпунктом 3.3.12 пункта 3.3 данного Договора, последний уплачивает Застройщику пеню, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 (три) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счета на оплату.

6.5. В случае нарушения предусмотренного данным Договором срока передачи Участнику долевого строительства Машино-места Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.6. С момента (даты) подписания Сторонами двухстороннего Акта приема-передачи или с момента (даты) составления Застройщиком одностороннего Акта передачи, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Машино-места, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться

от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

6.8. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

При возникновении споров, требований и/или претензий по вопросам, предусмотренным в настоящем Договоре или в связи с ним, Стороны обязуются принять все возможные и разумные меры для урегулирования споров путем переговоров.

В целях урегулирования всех возникающих споров, в том числе споров, связанных с недостатками и/или дефектами Машино-места, выявленными как при приемке Машино-места от Застройщика, так и в течение гарантийного срока, Участник долевого строительства вправе до обращения в суд, обратиться с соответствующим заявлением (претензией) в Отдел Контроля Качества Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(a) посредством электронной почты на адрес: okk@vira-stroy.ru;

(b) позвонив по номеру телефона: 8 /383/ 312-00-20;

(c) лично посетив офис Отдела Контроля Качества Застройщика, расположенный по адресу: 6300022, город Новосибирск, Кировский район, улица Петухова, дом № 99/2 офис № 20.

Все неразрешенные споры, требования и/или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, включая разногласия в отношении его существования, действительности, исполнения или прекращения, подлежат рассмотрению в компетентном суде.

РАЗДЕЛ 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями. Все изменения дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента (даты) их подписания Сторонами.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента (даты) предъявления Застройщиком соответствующего требования.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (даты) их подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) дня просрочки представления изменений на государственную регистрацию. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства после предъявления Застройщиком соответствующего требования.

7.2. Расторжение Договора регулируется законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора:

7.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства на основании подпункта 1 пункта 1.1 статьи 9 Федерального закона 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» обязан письменно уведомить Застройщика о предстоящем расторжении данного Договора в срок не позднее 30 (тридцать) дней до планируемой даты его расторжения.

7.2.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

a) просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);

b) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный договором срок).

7.3. При наличии оснований, предусмотренных подпунктом 7.2.2 пункта 7.2 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по Договору и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу регистрации Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

7.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства требований о погашении задолженности по Договору в течение 30 (тридцати) календарных дней после направления предупреждения, предусмотренного пунктом 7.3 Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.5 настоящего Договора.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено в адрес Стороны данного Договора Почтой России заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением.

РАЗДЕЛ 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с Участником долевого строительства, если это не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

8.2. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, Акта(ов) приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

8.3. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи представителя Застройщика на уведомлениях и письмах к настоящему договору.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, одни экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Регистрирующего органа.

8.5. Все приложения (изменения, дополнения) к настоящему Договору, составленные и подписанные Сторонами или их надлежащим образом уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью данного Договора.

Приложение:

1. Приложение № 1 - план-схема Машино-места - на 1 (одном) листе.

РАЗДЕЛ 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик» или «Бенефициар»:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент»)
Юридический адрес:
630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35
ОГРН 1185476086377,
ИНН 5410076757, КПП 541001001
р/с 40702810544050045473
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641
io.vira-stroy@bk.ru

Директор_____ /Постников М.П./

м.п.

«Участник долевого строительства» или «Депонент»:
_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ , _____, зарегистрирован(-а) по адресу: _____

конт.тел._____

e-mail: _____

/_____/_____/
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)