

**ДОГОВОР №2020/
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клубный дом», зарегистрированное «18» июня 2019г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока за Основным государственным регистрационным номером 1192536019642, ИНН 2543139792, КПП 254301001, адрес места нахождения: Приморский край, г. Владивосток, ул. Залесная, д. 5М, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Ковальчука Максима Валерьевича, действующего на основании устава,

и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке (кадастровый номер 25:28:050052:1947) расположенном по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 359 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Лесная, дом 30, «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Лесная, д. 30», (далее по тексту – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать помещение, указанное в п.1.3. настоящего Договора (далее по тексту – Объект), включая долю в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект.
- 1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:
- Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 18.06.2019г.
 - Разрешение на строительство от «22» мая 2019 г. № RU25304000-65/2019 выдано Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока, срок действия разрешения на строительство до «22» мая 2021 г.
 - Проектная декларация Застройщика размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>.
 - Заключение №05-06/2020 от 07.02.2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20, 21 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 Российской Федерации».
 - Договор купли-продажи земельного участка от 26.04.2016г. №6965, регистрационный № 25-25/001-25/001/013/2016-5834/1 от 16.05.2016г.; договор купли-продажи от 22.03.2018г., договор купли-продажи от 22.03.2018г.
 - Положительное заключение негосударственной экспертизы проекта № 25-2-1-3-0016-19 от 16.04.2019г., выданное ООО «Эксперт-Проект».
- 1.3. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	4
Количество этажей	5
Общая площадь	3085,90 кв.м.
Материал наружных стен	Газоблок Силбет
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон

Застройщик _____

Участник _____

Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Объектом долевого строительства согласно проектной документации является кладовая для багажа клиентов (далее по тексту «нежилое помещение»), план на отметке -5,050, в осях 7-8, Г-Д, а именно:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ кладовой для багажа клиентов (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	-
Этаж	1
Подъезд/корпус/секция	1
Количество комнат	-
Площадь комнаты-1, кв. м	-
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	-
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	-
Площадь лоджии-1, кв. м (с коэффициентом 0,5) или площадь террасы – 1. кв.м. (с коэффициентом 0,3)	-

1.4. Расчетная общая площадь Объекта включает:

- проектную площадь нежилых и подсобных помещений без учета площади, занимаемой перегородками, Указанные расчетная общая площадь Объекта, проектная площадь нежилых и подсобных помещений (без учета площади, занимаемой перегородками) и номер нежилого помещения являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства технической документации на Жилой дом.

1.5. Общая площадь нежилого помещения составляет _____.

1.6. План, комплектация и характеристики нежилого помещения, а также ситуационный план нежилого помещения указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора строящийся Объект в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.8. Срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **31 марта 2021 года.**

1.9. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства **30 сентября 2021** года. Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить участника долевого строительства о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе сдать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.10. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

1.11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (Акта о допуске) или иного документа о передаче Объекта в Многоквартирном доме.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Объекта рассчитывается исходя из расчетной общей площади в размере кв.м., и составляет _____, из расчета стоимости одного квадратного метра расчетной общей площади Объекта _____.

2.2. В цену Договора, установленную в п.2.1. настоящего раздела, входит стоимость доли в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:

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

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Застройщик _____

Участник _____

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-86-86.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клубный дом» ОГРН1192536019642, ИНН 2543139792.

Депонируемая сумма: .

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 28 сентября 2021 года.

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
 - сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
 - прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным 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»;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

- 2.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № 2020/___ участия в долевом стр-ве от ___ г. За нежилое помещение (кладовая для багажа клиентов) условный номер ___, НДС не облагается».
- 2.6. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) счет эскроу.
- 2.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
- 2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.
- 2.9. Размер платежей может быть уточнен в случае увеличения общей площади помещения, после уточнения его фактической площади по данным обмеров уполномоченных на это организаций государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. При этом расчет подлежащих донесению платежей производится исходя из площадей, указанных в технической документации на Объект и стоимости 1 кв.м., установленной на момент заключения договора.
- 2.10. В случае, если уменьшение общей площади нежилого помещения произошло по соглашению сторон за счет изменения планировки объекта и установки дополнительных перегородок, не предусмотренных первоначальным проектом, то стоимость договора не подлежит уменьшению и составляет _____.
- 2.11. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты по договору, иных обязательств, предусмотренных договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства, в том числе, требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

Застройщик _____

Участник _____

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Застройщик обязуется:
- 3.1.1. Использовать денежные средства на цели, перечисленные в статье 18 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Объекту территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Объекта, в срок, указанный в пункте 1.8. настоящего договора.
- 3.1.3. Для оформления Участниками долевого строительства права собственности на нежилое помещение направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать нежилое помещение Участникам долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.9. настоящего Договора.
- 3.1.5. Вместе с Актом приема-передачи нежилого помещения передать иные документы, необходимые для регистрации права собственности.
- 3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого Акта, - с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством порядке.
- 3.2. Участник долевого строительства обязуется:
- 3.2.1. Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные Договором.
- 3.2.2. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.
- 3.2.3. Принять Объект по акту приема – передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
- 3.2.4. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах на кровле объекта согласно проекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить действия (работы), влекущие изменение фасада Объекта, в том числе изменение его формы, цвета, внешнего вида, а также не вправе возводить или устанавливать не предусмотренные проектом ограждающие конструкции, окна.
- 3.2.5. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект перепланировка возможна в установленном законом порядке.
- 3.2.6. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.
- 3.2.7. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.
- 3.2.8. В случае, предусмотренном п. 2.6. договора внести денежные средства на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления.
- 3.2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:
- а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
 - б) полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
 - в) о Многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение; о характеристиках Объекта долевого строительства;
 - г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участников долевого строительства на нежилое помещение;
 - д) о моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на нежилое помещение и на долю в общем имуществе собственников Объекта;
 - е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на нежилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-Застройщик _____
- Участник _____

ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- ж) о правовых основаниях строительства Объекта;
- з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения нежилого помещения, бремени содержания нежилого помещения и соответствующей доли в общем имуществе Объекта с момента подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

3.2.10. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в многоквартирном доме.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

- 4.1. Передача нежилого помещения Застройщиком и его принятие Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
- 4.2. Передача нежилого помещения осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.9. настоящего Договора.
- 4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления.
- 4.5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства в течение срока, указанного в п.4.4. настоящего Договора, от принятия Объекта или отказа от принятия Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи нежилого помещения Участникам долевого строительства, направляет односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче нежилого помещения. При этом риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим к Участникам долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче нежилого помещения.
- 4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема – передачи несет Застройщик.
- 4.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства.
- 4.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении установленного Договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 5.2. В случае расторжения настоящего Договора по основанию, установленному п. 8.3. Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением настоящего Договора, а также не несет какой – либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.
- 5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной
 Застройщик _____ Участник _____

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, за исключением случаев предусмотренных разделом 7 настоящего Договора. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

- 5.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.3.2.4., п.3.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ, а также оплатить Застройщику штраф в размере 10% от стоимости этих работ в течение одного месяца с даты получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 5.5. Просрочка исполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей влечет за собой уплату Участником долевого строительства 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.
- 5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований к процессу эксплуатации нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС – МАЖОР)

- 6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).
- 6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят следующее: природные явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.
- 6.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 6.4. Если форс – мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
- 6.5. Сторона обязана известить другую Сторону в письменной форме о характере обстоятельств непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.
- 6.6. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в п.6.2 Договора, в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему Договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика.

Застройщик _____

Участник _____

- 7.2. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после регистрации соглашения об уступке, если cedentом является юридическое лицо.
- 7.3. В случае неуплаты Участниками долевого строительства цены Договора уступка Участниками долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 7.4. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 7.5. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, 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.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.
- 8.2. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от договора во внесудебном порядке.
- 8.3. При расторжении настоящего Договора на основании одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Объекта. Все ранее произведенные платежи, выплаченные Участником долевого строительства Застройщику, за вычетом неустойки, составляющей 10 (десять) процентов от суммы фактически внесенных денежных средств в рублях, возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.
- 8.4. Застройщик вправе отказаться от Договора не ранее, чем за 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается лично под расписку.
- 8.5. При этом Договор участия в долевом строительстве считается расторгнутым и обязательства прекращаются со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному Участником долевого строительства.
- 8.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 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», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 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».

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 9.2. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего Договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) Договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных Сторонами условиях.
- 9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
- 9.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд.

Застройщик _____

Участник _____

- 9.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, за исключением случаев, указанных в пп. 4.3., 8.3. настоящего Договора, и иных случаев, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- 9.7. В случае изменения реквизитов Стороны обязаны в течении 5 (пяти) рабочих дней уведомить об это друг друга в письменной форме в соответствии с п. 9.6. Договора. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.
- 9.8. Участники долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.
- 9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с законодательством.
- 9.10. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства, расходы, связанные с услугами уполномоченных организаций государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, получением кадастрового паспорта, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.
- 9.11. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и один для уполномоченного банка.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Клубный дом»

690022, г. Владивосток, ул. Залесная д. 5М

ИНН/КПП 2543139792/254301001

р/с 40702810800580010079

кор.сч. 30102810345250000266

БИК 044525266

АО «Банк ДОМ.РФ»

Тел. 8 (423) 258-05-28

Эл. адрес: kovalm280682@mail.ru

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ М.В. Ковальчук

(подпись)

Застройщик _____

Участник _____

Приложение №1
к договору Долевого участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№2020/___ от «___» _____ 2020 г..

Ситуационный план помещения:



Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

_____ /

Застройщик _____

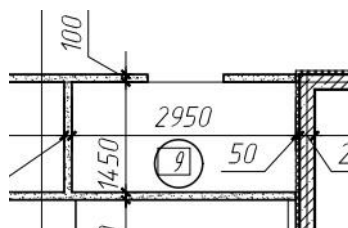
Участник _____

Застройщик _____

Участник _____

Приложение №2
к договору Долевого участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№2020/___ от «___» _____ 2020 г..

План, комплектация и характеристики нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства



1. Стороны установили, что нежилое помещение (кладовая для багажа клиентов), строительный номер №___, общая проектная площадь – ___ м², расположенное на 1-м этаже жилого дома, план на отметке -5,050 в осях 7-8, Г-Д, будет передаваться в следующей готовности:

- Нежилое помещение без межкомнатных перегородок (стен);
- Без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;
- Без стяжки полов, без напольного покрытия;

2. Остальные отделочные работы в нежилом помещении, а также установка сантехнического оборудования не входит в цену договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема - передачи нежилого помещения в пользование.

Застройщик

_____ /

Участник долевого строительства

_____ /

Застройщик _____

Участник _____