ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

(с условием о расчетах по счету эскроу)

г. Хабаровск «_____» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ДВ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Смирнова Александра Александровича, действующий на основании Устава, с одной стороны и **_____,** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» или отдельно «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, определенный в Приложениях № 1 к настоящему договору, а именно**,** жилое помещение, представляющее собой квартиру свободной планировки, площадью **_____** квадратных метров, расположенную на **_____этаже** под порядковым **номером _____** при счете по часовой стрелке от лестничной клетки на плане этажа (далее – Объект долевого строительства) в объекте **«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным административным зданием, расположенный по адресу: «**РФ, Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный район, пер. Гражданский, д. 9» (далее – Объект недвижимости) со имеющую следующие характеристики:

Площадь помещения с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом	
в т.ч. общая площадь помещения;	
площадь балкона с понижающим коэффициентом соответственно 0,3).	
Санузел (туалет, ванна)	

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта недвижимости, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…»).

И после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта недвижимости.

1.2. Основные характеристики Объекта недвижимости:

1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Этажность	23
4.	Общая площадь	13 636,5 кв.м
5.	Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	С+
8.	Сейсмостойкость	6 баллов

1.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения отделки.

1.4. На момент окончания строительства площадь Объекта долевого строительства по

обмерам может незначительно измениться, при этом договорная стоимость строительства подлежит пересчету в порядке, указанном в пунктах 2.12, 2.13 настоящего Договора.

1.5. Вместе с правом собственности на указанное в пункте 1.1 помещение Участник долевого строительства получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество объекта недвижимости.

1.6. Строительство объекта недвижимости Застройщиком осуществляется на основании разрешения на строительство № 27-23-316-2018 от 28.06.2018 г., выданного Администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования.

1.7. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030317:146, на котором застройщиком осуществляется строительство, находится по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Центральный, пер. Гражданский, уч. № 9 (строительный адрес).

1.8. Застройщиком размещена проектная декларация на сайте в сети Интернет по адресу (www.crystaldom.ru), а также в Единой информационной системе жилищного строительства

2. Цена договора и порядок расчетов по договору

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика в размере 1 %. Денежные средства, оставшиеся после передачи Участником Объекта долевого строительства (экономия Застройщика) являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

2.2. Стоимость одного квадратного метра площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**.

2.3. Общая площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

2.4. Общая цена договора на дату заключения договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**.

2.5. Уплата цены Договора участия в долевом строительстве будет производиться в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести собственные денежные средства, в размере **_____ рублей** в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (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:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк Дом.РФ», ИНН 7725038124), местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@ domrf.ru, тел. +7 (495) 775-86-86

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ДВ»

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение _____ (_____) рабочих дней после регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования: по **30.06.2022** г. включительно.

В случае увеличения фактического срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 6.3. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного

депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном.13, НДС не облагается».*

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.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства 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;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

2.6. Обязанность Участников долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. В целях уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в уполномоченном банке, указанном в пункте 2.4 настоящего Договора, на имя Участника долевого строительства открывается счет эскроу на основании трехстороннего договора, заключенного между Застройщиком, Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

2.8. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.9. Договор на открытие счета эскроу предусматривает условие о перечислении уполномоченным банком (эскроу-агентом) застройщику денежных средств со счета эскроу либо их направление на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа) не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

2.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию

многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.11. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади объекта долевого строительства более чем на 0,5% (ноль целях пять десятых процента) от проектной величины площади объекта долевого строительства.

2.12. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 0,5% (ноль целях пять десятых процента) площадь, оговоренную в п. 1.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего Договора.

2.13. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства составит менее 99,5% (девяносто девять целях пять десятых процента) от размера площади, оговоренной в п. 1.1 настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участникам долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего Договора.

3. Форма договора

Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении Договора, равно как и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить для Участника долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора. Застройщик производит следующие виды строительно-монтажных работ:

-Установка пластиковых окон без устройства откосов и подоконников;

-Остекление балконов;

-Установка входной двери в квартиру;

-Устройство в границах Объекта долевого строительства монолитных железобетонных стен, перегородок по периметру помещений туалетов и ванных комнат, без установки прочих внутрикомнатных перегородок;

-Подводка силовой электрической сети до распределительного щита каждой квартиры с установкой электросчетчика в этажном распределительном щитке;

-Монтаж стояка системы канализации без внутренней разводки;

-Монтаж стояков системы холодного водоснабжения с установкой приборов учета холодного водоснабжения;

-Монтаж электрической системы отопления;

-Устройство гидроизоляции в санузлах без устройства цементной стяжки в квартире.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Дольщиками самостоятельно

4.1.2. Совместно с Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.4. После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости в установленном законом порядке, передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной

документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Росреестра по Хабаровскому краю, для государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.7. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.2. Для осуществления управления и эксплуатации недвижимого имущества в течение 5 дней с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Застройщик заключает договор с управляющей организацией. Лица, приобретающие право собственности на жилые помещения, расположенные в Объекте недвижимости, производят взаиморасчеты за коммунальные услуги и услуги по охране и техническому обслуживанию, в том числе мест общего пользования, после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию с управляющей организацией.

4.3. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Совместно с Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

5.1.2. Уплатить в полном объеме денежные средства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.3. Подписать в установленные настоящим Договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

5.1.4. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю в течение одного месяца с момента передачи Застройщиком объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу.

5.1.5. До момента государственной регистрации права собственности Участник долевого строительства на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.). В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим – риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагаются на Участника долевого строительства.

5.1.6. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства оплачивать все коммунальные платежи и иные связанные с содержанием Объекта долевого строительства расходы организации, которой Застройщик передал Объект недвижимости на техническое обслуживание после ввода его в эксплуатацию, с оплатой пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости.

5.1.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.2. Участник долевого строительства вправе знакомиться с разрешением на строительство объекта недвижимости, технико-экономическим обоснованием строительства объекта недвижимости, заключением государственной экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный

участок.

5.3. Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту и оформления права собственности не вправе:

- использовать Объект долевого строительства после его принятия по передаточному акту и оформления права собственности не в соответствии с его назначением, в том числе сдавать квартиру в аренду посуточно;
- производить замену входных дверей в квартиру;
- производить замену витражной группы;
- устанавливать наружные блоки кондиционеров вне специальных ниш, предусмотренных для установки наружных блоков кондиционеров.

6. Порядок и срок передачи объекта долевого строительства, гарантийные обязательства

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.2. **Передача** объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости **не позднее 3 квартала 2022 г**.

6.3. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **не позднее 4 квартала 2021 г.**

6.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (объекта недвижимости) предусмотренного Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение)
Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом по указанному в настоящем Договоре Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения, либо представить мотивированный отказ в принятии объекта долевого строительства. Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования или не могут быть устранены.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом настоящего Договора срок или при необоснованном отказе участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, в том числе при досрочной передаче объекта долевого строительства, и при наличии у застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения либо при наличии у застройщика сведений о возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметкой об отказе участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участников долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Указанный акт составляется через 30 дней со дня следующего за наступлением одного из указанных обстоятельств.

6.7. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участникам долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация их права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

6.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

Стороны согласовывают срок устранения указанных недостатков (дефектов) не более 20 дней.

В случае если в указанный срок недостатки (дефекты) не могут быть устранены в силу объективных причин, в том числе, но не ограничиваясь, климатическими условиями, необходимостью заказа и изготовления оборудования, отсутствием необходимого материала, и т.п., такие недостатки (дефекты) не являются существенными (не устранимыми) и подлежат устранению в дополнительный срок, согласованный Сторонами.

7. Порядок расторжения договора

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

7.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства

7.1.2. в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.1.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.1.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

7.2.3. изменения назначения общего имущества объекта недвижимости;

7.2.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

7.3.1. систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

7.3.2. просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных ст. 9 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…»), а также в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере пяти процентов от цены Договора.

7.5. В случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/недействительностью настоящего договора Участник долевого строительства поручает Эскроу-агенту в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего договора/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой настоящего договора перечислить полученные по настоящему договору денежные средства в счет возврата в порядке ст. 313 ГК РФ, распределив следующим образом:

денежные средства, в размере, полученном Эскроу-агентом от Участника долевого строительства в оплату цены по настоящему договору, на текущий счет Участника _____ по следующим реквизитам: текущий счет _____ банк получатель: _____ к/с _____, БИК _____, ИНН_____, КПП _____.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего Договора, письменного требования от другой стороны настоящего Договора.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. За нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушения соответствующих обязательств, а также возмещает Застройщику все причиненные соответствующими нарушениями убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участником долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. К таковым обстоятельствам относятся: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

9.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами, но не более чем на 60 (шестьдесят) дней. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся более 60 (шестидесяти) дней, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор.

10. Заключительные положения

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны договора, третий – для Управления Росреестра по Хабаровскому краю. Экземпляры идентичны.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ДВ»
Адрес: 680042, г. Хабаровск, ул. Шелеста, 36
ИНН 2724179885; КПП 272401001
ОГРН 1132724008273
Р/с 40702810500580000062
в Операционном офисе «Владивостокский»
АО «Банк ДОМ.РФ»
К/с 30101810345250000266 в ГУ Банка
России по ЦФО
БИК 044525266

Генеральный директор
ООО «ИНВЕСТ-ДВ»

_____ А.А. Смирнов

Участник долевого строительства:

_____

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

Объект: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным административным зданием, расположенный по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Гражданский»
Этаж № квартира №

.

План местоположения объекта долевого строительства на этаже