

ДОГОВОР № ВОЛ/ДДУ/ПОМ Место для ввода текста.
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(Эскроу-счет)

г. Владивосток

Место для ввода даты.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САЛЮТ», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 2536278788, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1142536010341, код причины постановки на учет (КПП) 254001001, лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании юридического лица от 01.12.2014 года выдан ИФНС по Ленинскому району г. Владивостока, место нахождения: 690106, Приморский край, город Владивосток проспект Красного Знамени, дом 3, этаж 2 офис 2, (до 23 апреля 2020 года Общество с ограниченной ответственностью «САЛЮТ», изменение наименования на основании решения внеочередного общего собрания участников от 16 апреля 2020 года, ГРН 2202500259861) в лице генерального директора Щербинина Павла Владимировича, гражданина Российской Федерации, пол мужской, 15 сентября 1974 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, паспорт 05 19 694865, выдан УМВД России по Приморскому краю 02 октября 2019 года, код подразделения 250-006, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Приморский край, город Владивосток, ул. Нейбута, дом 10А, Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая 81, действующего на основании Устава, утвержденного решением внеочередного общего собрания участников от 16 апреля 2020 года, ГРН 2202500259861, электронная почта: rus9538@bk.ru, расчетный счет № 40702810750000009120 открытый в ПАО «СБЕРБАНК», к/сч 3010181060000000608, БИК 040813608, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Место для ввода текста., граждан Российской Федерации, пол: Место для ввода текста., место рождения: Место для ввода текста., дата рождения: Место для ввода текста., паспорт серия Место для ввода текста. № Место для ввода текста. , код подразделения: Место для ввода текста. , выдан: Место для ввода текста., дата выдачи: Место для ввода текста., зарегистрирована по адресу: Место для ввода текста., СНИЛС: Место для ввода текста., ИНН: Место для ввода текста. , тел.: +7Место для ввода текста., электронная почта: Место для ввода текста., именуем Место для ввода текста. 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» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Володарского, 25 в г. Владивостоке» (далее по тексту - «Жилой дом») по адресу: Приморский край г. Владивосток, в районе ул. Володарского, д. 25 на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010015:1207, площадью 3800 кв. м, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, местоположение: Приморский край г. Владивосток, ул. Володарского, д. 25, и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участника долевого строительства расположенный в Жилом доме объект долевого строительства (Далее – Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую, расположенное в указанном Жилом доме

Основные характеристики Жилого дома:

Наименование	Описание
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	7 (семь)
Количество этажей	9 (девять)
Материал наружных стен и каркаса	монолитный железобетон
Материал перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности жилого дома	A++
Класс сейсмостойкости жилого дома	6 баллов

Основные технико-экономические показатели Жилого дома:

Общая площадь Жилого дома	10 138,05 кв.м.
Общая площадь всех помещений	9 235,76 кв.м.
Общая площадь Квартир	4 742,28 кв.м.
Площадь Квартир	4 561,26 кв.м.
Количество Квартир	(шт.) 78
Количество нежилых помещений	(шт.) 112
Количество нежилых помещений для коммерческого использования	(шт.) 16
Количество кладовых	(шт.) 31
Количество машино-мест	(шт.) 65

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды, с кадастровым номером 25:28:010015:1207, площадью 3800 кв. м., адрес (местоположение): Приморский край, г. Владивосток, улица Володарского, д. 25.

1.3. Проектные характеристики Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, согласно проектной документации:

Условный номер в соответствии с проектной декларацией	Место для ввода текста.
Назначение	Место для ввода текста.
Местоположение, этаж	Место для ввода текста.
Общая площадь, кв.м	Место для ввода текста.
Окончательна площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой определяется после ввода Жилого дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи.	

1.3.1. Общая площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, и номер Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой являются условными и подлежат уточнению после обмеров завершеного строительством Жилого дома, выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Жилого дома в отношении Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

1.4. План Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, подлежащей передаче Участнику долевого строительства и расположение Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой на поэтажном плане Жилого дома согласованы сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 2, к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Нежилом помещении для коммерческого использования/ Кладовой, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.5. Одновременно с правом собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

1.6.1. Разрешения на строительство, выданного Администрацией г. Владивостока 20.09.2021г. № 25-RU25304000-106-20212020 сроком действия до 20.09.2023 г.

1.6.2. Проектной декларации. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Жилом доме размещены в сети «Интернет» в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>, на сайте <https://Nobel-dom.ru>

1.6.3. Положительного заключения экспертизы № 25-2-1-3-025768-2021 от 21.05.2021 г. выданного ООО «ДВ Экспертиза Проект» свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611995, RA.RU.611649.

1.7. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.8. 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 настоящему Договору;
- в) о Жилом доме, в котором расположена Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая; о характеристиках Жилого дома;
- г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую;
- д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую и на долю в общем имуществе Жилого дома;
- е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ;
- ж) о правовых основаниях строительства Жилого дома;
- з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, бремени содержания Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома с момента подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

1.9. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010015:1207, площадью 3800 кв. м, адрес (местоположение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Володарского, д. 25, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора № 25-28-010015-Ю-Р-НР-00178 аренды земельного участка от 14.02.2020 г. Запись в ЕГРП № 25:28:010015:1207-25/001/2020-1 дата регистрации 12.03.2020 г. Срок действия аренды до 12.05.2029 г.

1.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером: 25:28:010015:1207, площадью 3800 кв. м., на котором осуществляется строительство Жилого дома, передано в залог ПАО «Сбербанк России», по Договору ипотеки № 700210095-1 от 29.10.2021 г. в обеспечение исполнения кредитных обязательств застройщика по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 700210095 от 29.10.2021 года, заключенному Застройщиком и ПАО «Сбербанк России».

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяют, что ознакомлены с проектной декларацией с учетом всех изменений и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.11. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

1.12. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.13. **Срок окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию: не позднее окончания четвертого квартала 2023 г.**

Срок передачи Застройщиком Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Участнику долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31 марта 2024 года **при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору и полной оплаты цены договора.** Точная дата передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Участнику долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.14. Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания составляет Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек. (Далее по тексту-Цена Договора). Цена единицы общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой (одного квадратного метра) составляет Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы проектной общей приведенной общей площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

Общая приведенная площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой состоит из суммы проектной общей площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и площади веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 ст. 23 Федерального закона 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Цена настоящего Договора определена с учетом общего имущества всего Жилого дома пропорционально проектной общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

2.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой не подлежит изменению после подписания настоящего Договора.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает:

Участник долевого строительства оплачивает:

1). За счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек.

2). За счет кредитных денежных средств, предоставляемых Место для ввода текста. (место нахождения: Место для ввода текста., ОГРН: Место для ввода текста., ИНН: Место для ввода текста., к/с Место для ввода текста. в Место для ввода текста., БИК: Место для ввода текста.) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. Владивосток, Место для ввода даты. № Место для ввода текста. (далее по тексту – Кредитный договор) в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек.

Оплата по настоящему Договору осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого подтвержденного аккредитива на сумму Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных и кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Банком – эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк.

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору в 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@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851, бенефициаром по счету эскроу является Застройщик.

Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об открытии Аккредитива и условиях его исполнения.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся в следующем порядке:

- перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

2.4. Участник долевого строительства уплачивают Цену Договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (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:

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@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

Участник долевого строительства (Депонент): Место для ввода текста., паспорт РФ Место для ввода текста., выдан Место для ввода текста. (ФИО, паспорт)

Застройщик (Бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САЛЮТ»

Депонируемая сумма: Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.12.2023 г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу агента в сети интернет.

2.5. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – 8 (восми) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок действия Эскроу-счета с даты его открытия равен сроку условного депонирования денежных средств: до 30.09.2024г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

2.6. В случае увеличения фактического срока передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.13. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором Эскроу-счета, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

2.6.1. Режим Эскроу-счета устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором Эскроу-счета. Зачисление на Эскроу-счета иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.

2.7. Ни Участник долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счете. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счете, проценты не начисляются. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг Эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Эскроу-счета не взимается.

2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счета Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.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.

2.9. При осуществлении расчетов по настоящему договору Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении: **назначение платежа: «Взнос по договору участия в долевом строительстве № ВОЛ/ДДУ/ПОМ Место для ввода текста. от Место для ввода даты.»**. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Эскроу-агента.

2.10. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участнику долевого строительства Цены Договора, 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 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.11. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора Эскроу-счета с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-счета с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3, 4 ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

2.12. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.13. Если общая площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и/или площадь лоджии (балкона), уточненная по результатам обмеров завершеного строительством Жилого дома (Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой) в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от соответствующих площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, что повлечет за собой изменение общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, то цена настоящего Договора подлежит изменению соответственно в сторону уменьшения или увеличения пропорционально изменению общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

2.14. Если в результате пересчета общая приведенная площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой увеличится, Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. Указанное обязательство должно быть исполнено Участнику долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента получения им уведомления от Застройщика об увеличении общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и необходимости доплаты. До уплаты Участнику долевого строительства указанных денежных средств Застройщик вправе не передавать Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую по акту приема-передачи.

Если в результате пересчета общая приведенная площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой уменьшится, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающие квадратные метры общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. Указанное обязательство должно быть исполнено Застройщиком в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участника долевого строительства письменного

заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет денежных обязательств Сторон в соответствии с настоящим пунктом производится при изменении общей приведенной площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой более чем на 1% (один процент).

2.15. В случае, если по окончании строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участника долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданной Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

3. ОСНОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ

3.1. Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

– разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

– или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу:

<https://наш.дом.рф>;

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

3.2. Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы Застройщику в полном объеме в соответствии с договором Эскроу-счета;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные действия, необходимые от Застройщика для исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям проектной документации.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий.

4.1.5. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, в состав которого входит Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафов, пеней) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.7. В случае если передача Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.3. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома заключить Договор управления Жилым домом с управляющей организацией.

4.1.9. Устранить недостатки Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой в согласованный сторонами срок.

4.1.10. В случае изменения данных о Застройщике и Жилом доме разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайте, указанном в п. 1.6.2. настоящего Договора. В этом случае направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным надлежащим образом об изменении со дня, следующего за днем размещения информации на указанном сайте.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая.

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами срок (который в любом случае не может превышать один месяц с момента подписания настоящего Договора) считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. В этом случае Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Совместно с Застройщиком заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия для исполнения обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Оплатить Цену Договора, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные настоящим Договором сроки в полном объеме.

4.3.2. Принять Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой к передаче. Датой передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и общего имущества Жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему либо соглашения о его расторжении в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

4.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию.

4.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую и нести связанные с этим затраты.

4.3.7. До момента подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

4.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Нежилом помещении для коммерческого использования/ Кладовой незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обособанным расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

4.3.9. Не производить строительные работы в отношении фасада Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую, предусмотренного разделом 8 настоящего Договора. Любое вмешательство в конструкцию фасада Жилого дома, повлекшее за собой его повреждение, является основанием для снятия гарантийных обязательств с Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Жилого дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией, выданной уполномоченными органами.

Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за любые действия, осуществленные в нарушение настоящего пункта, лежит полностью на Участнике долевого строительства.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участнику долевого строительства, по последнему указанному Участнику долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

4.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую.

4.3.12. Пропорционально общей площади Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также услуги службы

внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется с момента передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой по Акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, подписанному Застройщиком, до заключения Участнику долевого строительства Договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных Застройщиком или управляющей организацией, предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участнику долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

4.3.13. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в Нежилом помещении для коммерческого использования/ Кладовой и Жилом доме.

4.3.14. Принять Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую по одностороннему акту о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренном пунктом 5.7. настоящего Договора.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую после подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

4.5. Застройщик и Участник долевого строительства вправе требовать от Уполномоченного Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору Эскроу-счета. Получать информацию о совершенных операциях по Эскроу-счету, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения запрашивающей Стороны (Застройщика или Участника долевого строительства) в форме выписки по Эскроу-счету. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.13. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой указываются дата передачи, основные характеристики Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, а также иная информация. К акту приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой прилагается инструкция по эксплуатации Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. О досрочной передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

5.3. Передача Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и в случае отсутствия неустойки (пени, штрафы) и иных задолженностей по настоящему Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участнику долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Жилого дома) с момента получения такого уведомления.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Застройщик по истечении двух календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, составляет односторонний Акт о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участнику долевого строительства сообщения в соответствии с п.п. 5.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.1.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.1.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.1.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по настоящему Договору.

6.1.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентов от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 7 настоящего Договора.

6.1.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.1.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

7.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщику Федеральным законом №214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.4. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Уполномоченный банк возвращает деньги Участнику долевого строительства в соответствии с ч. 8 и 9 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору.

Нарушениями сроков внесения платежей Участнику долевого строительства являются:

7.5.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участнику долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы.

7.7. При расторжении настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый в Банке счет Участника долевого строительства № Место для ввода текста. в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора rogashenie_prime@rosbank.ru.

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

8.2. Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Застройщик вместе с Нежилым помещением для коммерческого использования/ Кладовой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. При обнаружении недостатков Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником самостоятельно, в том числе на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет.

8.6. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления. Осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения выявленных недостатков. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участник долевого строительства, указанные им в акте о выявленных недостатках.

8.7. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования таких разногласий путем переговоров любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8. Застройщик вправе не исполнять требования Участника долевого строительства в части, превышающей обоснованные требования, соответствующие реальному объему имеющихся недостатков (дефектов). Неисполнение таких необоснованных требований не является нарушением условий настоящего Договора и норм действующего законодательства со стороны Застройщика и является гарантией защиты Застройщика от недобросовестных действий Участник долевого строительства.

8.9. Если Застройщик не устранит выявленные недостатки (дефекты), то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.10. Стороны могут согласовать иной порядок и сроки устранения нарушений путем заключения двустороннего Соглашения.

8.11. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой или входящих в её 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 для коммерческого использования/ Кладовой, правил и условий её эффективного и безопасного использования Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.11.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие повреждения Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и его частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями).

8.12. При отчуждении в течение гарантийного срока зарегистрированного права собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую Участник долевого строительства обязан уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой) информацию об ограничениях, определенных настоящим разделом.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме. Переуступка прав требования оформляется соглашением, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Соглашению об уступке прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику долевого строительства.

9.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. При уступке права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати рабочих дней до даты заключения такого соглашения о предстоящей уступке с предоставлением проекта соглашения.

9.5. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного соглашения об уступке права требования (с полными реквизитами для идентификации и связи с новым Участнику долевого строительства) в течение пяти дней с даты регистрации такого соглашения.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору прежний Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участника долевого строительства об ограничениях и обременениях Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, о размере произведенной оплаты и об иных фактах, могущих повлиять на заключение соглашения об уступке права требования и дальнейшую реализацию таких прав, а также передать новому Участнику долевого строительства документы, необходимые для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

Уступка права требования производится с письменного подтверждения Застройщика о состоявшемся уведомлении о предстоящей уступке с указанием суммы произведенной оплаты по настоящему Договору. В соглашении об уступке права требования прежний Участник долевого строительства обязан указать условия и формы расчетов по настоящему Договору.

9.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору 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, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником долевого строительства. В случае необходимости Стороны соглашения об уступке права требования по настоящему Договору должны самостоятельно уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с лицами, участвующими в строительстве Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым:

- уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.9. настоящего Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным домом, в котором располагается Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельных участков на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом, в котором находится Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая и сама Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовая могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Жилого дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, сантехнического и иного оборудования, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы (при необходимости) не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой, не считаются недостатками;

- согласен на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участник долевого строительства или третьих лиц на Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

11.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой.

11.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем Договоре).

11.10. Настоящий Договор составлен в **четырёх** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа, один для эскроу-агента.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План этажа и план Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой; Приложение № 2: Состав Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой и его проектные технические характеристики. Приложение № 3 Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Нежилом помещении для коммерческого использования/ Кладовой.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

ООО «СЗ «САЛЮТ»

690106, Владивосток, проспект Красного знамени,

д. 3, этаж 2, офис 2

ИНН 2536278788 КПП 254001001

ОРГН 1142536010341

р\сч 40702810750000009120

ПАО СБЕРБАНК

к\сч 30101810600000000608

БИК 040813608

Тел. +7(914)335-87-30

Е-mail: rus9538@bk.ru

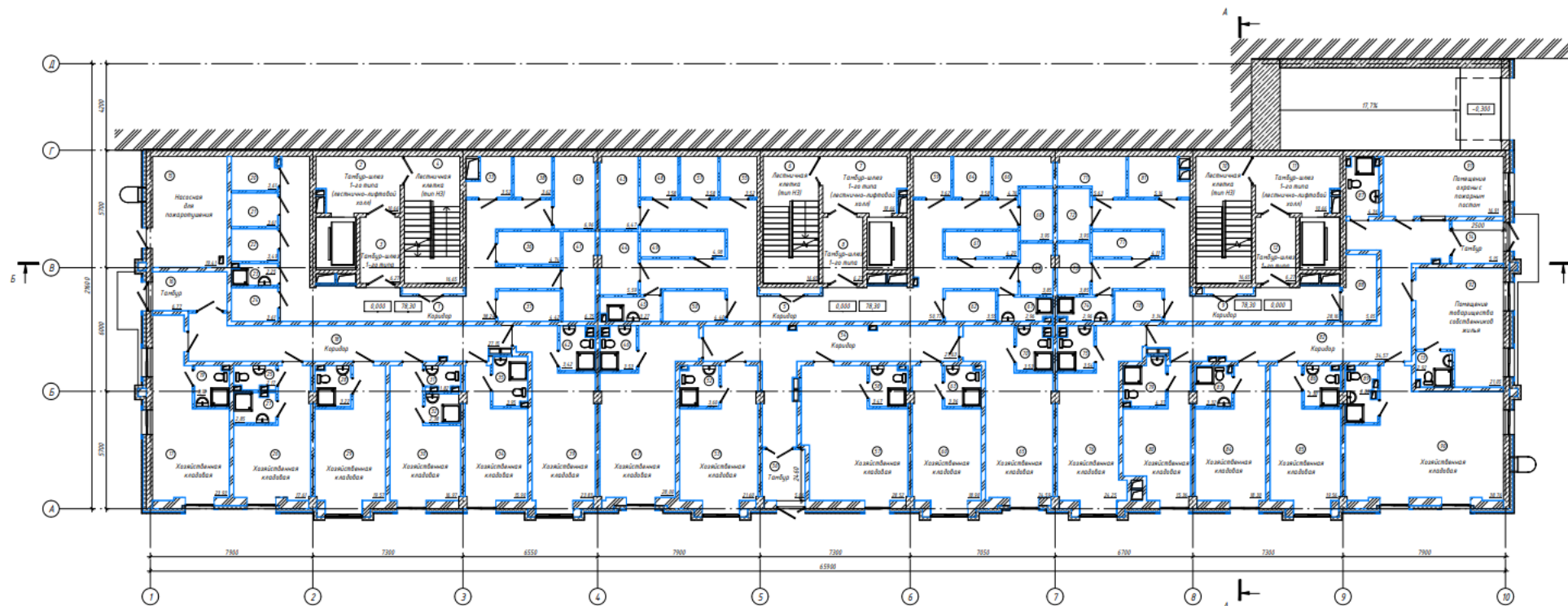
Генеральный директор

_____/Щербинин П.В./

_____/Место для ввода текста./

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ВОЛ/ДДУ/ПОМ Место для ввода текста. от Место для ввода даты.
 Расположение Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой на поэтажном плане Жилого дома
 План этажа на отметке Место для ввода текста. в осях Место для ввода текста.

Жирным шрифтом на Плате выделены границы Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой



Застройщик
 Генеральный Директор
 ООО «СЗ «САЛЮТ»

_____/ЩЕРБИНИН П.В./

Участник долевого строительства:

_____/Место для ввода текста./

СОСТАВ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ/ КЛАДОВОЙ И ЕГО ПРОЕКТНЫЕ
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1.	Проектный (условный) номер на время строительства	
2.	Этаж	
3.	Общая площадь Нежилого помещения для коммерческого использования/ Кладовой	
4.	Назначение	

Застройщик
Генеральный Директор
ООО «СЗ «САЛЮТ»

Участник долевого строительства:

_____/Щербинин П.В./

_____/Место для ввода текста./

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ

В НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ/ КЛАДОВОЙ

- **Отделочные работы – не производятся.**
- **Санитарно-технические работы и оборудование – не производятся.**
- **Электромонтажные работы и оборудование не производятся**
- Холодное водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, с установкой на них заглушек и приборов учёта воды.
- Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки.
- Горячее водоснабжение - обеспечение потребителей горячей водой в здании осуществляется от индивидуальных емкостных водонагревателей. Водонагреватели устанавливаются собственниками.
- Сантехоборудование – умывальники, мойки, унитазы не устанавливаются.
- Отопление – монтаж электрических конвекторов. Конвекторы - устанавливаются собственниками.

В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

- Помещения общего пользования – для отделки помещений используется улучшенная штукатурка с последующей окраской стен и перегородок поливинилацетатной вододispersионными красками, известковая окраска стеновых блоков.
- Полы в зависимости от назначения приняты из керамогранита, из цементно – песчаного раствора, бетонные.
- Лифты –3 (три) шт.
- Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.
- Внутренние двери в Нежилое помещение для коммерческого использования/ Кладовую – металлические.
- Потолки – известковая побелка или окраска вододispersионными красками.

Застройщик

Участник долевого строительства:

Генеральный Директор
ООО «СЗ «САЛЮТ»

_____/Щербинин П.В./

_____/Место для ввода текста./