

ДОГОВОР № 1-П
участия в долевом строительстве Объекта капитального строительства

г. Владивосток

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РКСК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Малыхина Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ паспорт _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, расположенный в объекте капитального строительства **«Жилой дом со встроенными помещениями в районе ул. Нейбута, 81 а в г. Владивостоке»** (далее – Объект капитального строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Местонахождение земельного участка, в пределах которого осуществляется строительство - кадастровый номер **25:28:010043:874**, местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 520 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 81а. Площадь земельного участка – 8 616 м².

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является машино-место, **строительный (условный) № _____**, расположенное на _____ этаже, **площадь – 13, 25 м²**, расположенное в здании автопарковки закрытого типа на 133 машино-места (далее – Автопарковка), по строительному адресу объекта Приморский край, город Владивосток, улица Нейбута, дом 81а,

а также общее имущество, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой ими площади и не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Передача, указанного имущества Участнику долевого строительства по акту не производится.

1.3. Расположение Машино-места на поэтажном плане отражено в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Проект предусматривает передачу Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 договора, в следующем техническом состоянии:

Электроснабжение: в соответствии с проектом.

Отопление: помещение Автопарковки не отапливается.

Система пожаротушения: в соответствии с проектом.

Стены (наружные): монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Полы: монолитная железобетонная плита.

Потолки: монолитная железобетонная плита.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике Объекта долевого строительства, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого Объекта долевого строительства и увеличение цены Объекта долевого строительства.

1.5. Срок передачи Застройщиком Машино-места Участнику долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2020 г.** Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта. Точная дата передачи Объекта 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 Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе сдать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.6. Основные характеристики Объекта капитального строительства указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта капитального строительства определяются после завершения строительства.

Многоквартирный жилой дом:

вид: монолитный;

назначение: жилое;

количество этажей: 26;

общая площадь: 18 946, 40 м²;

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал перекрытий: монолитные железобетонные;

класс сейсмостойкости: 6 баллов;

класс энергоэффективности: А+.

Автопарковка:

вид: монолитный;

назначение: нежилое;

количество этажей: 2;

общая площадь: 3 581, 4 м²;

количество машино-мест: 133;

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал перекрытий: монолитные железобетонные

класс сейсмостойкости: 6 баллов;

класс энергоэффективности: Автопарковка – неотапливаемая. На здания производственного назначения с температурой внутреннего воздуха ниже +12 С требования энергетической эффективности не распространяются.

1.7. Застройщик гарантирует, что подлежащее передаче Участнику долевого строительства Машино-место на момент заключения настоящего Договора не отчуждено третьим лицам, не заложено, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

1.8. Правовым основанием заключения настоящего договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- разрешение на строительство № RU25304000-505/2017 от 27.12.2017 г. с изменениями от 11.11.2020 г.;
- право собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:874, регистрационная запись № 25:28:010043:874-25/001/2018-7 от 11.07.2018 г.;
- положительное заключение негосударственной экспертизы № 25-2-1-2-0043-17 от 20.11.2017 г., выданное ООО «Негосударственная экспертиза проектов»;
- положительное заключение негосударственной экспертизы № 25-2-1-2-053104-2020 от 22.10.2020 г., выданное ООО «ДВ Экспертиза Проект»;
- проектная декларация, размещенная на сайте застройщика (<https://зеленыйбульвар.рф>) и в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

1.9. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена настоящего договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

80% цены настоящего договора составляет сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, что составляет _____ и 20 % цены договора составляет сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет _____.

В случае увеличения суммы затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей цены договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет

разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство Объекта, без изменения общей цены договора.

2.3. Стоимость одного квадратного метра площади составляет _____

2.4. Застройщик определяет финансовый результат от строительства Объекта капитального строительства в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны акты приема-передачи жилых и нежилых помещений со всеми Участниками долевого строительства;

- завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели. Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

2.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего договора путем перечисления денежных средств в российских рублях на расчетный счет Застройщика в срок:

| № этапа | дата | размер платежа |
|---------|--|----------------|
| 1 | не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| Итого | | |

При переводе денежных средств на расчётный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа «Внос по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года». При оплате третьими лицами необходимо также указать Ф.И.О. Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты его государственной регистрации. 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.

2.6. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств является дата поступления их на расчетный счет Застройщика.

2.7. Полная оплата цены договора подтверждается «Справкой о полной оплате», которую Застройщик обязуется подписать и выдать в течение 3 (трех) рабочих дней с момента запроса указанной справки Участником долевого строительства.

2.8. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения в случаях, указанных в настоящем договоре.

2.9. В случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче.

2.10. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.5 для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.11. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства.

2.12. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту,

конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.

2.13. После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных лицами, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, при наличии отклонения фактической площади Объекта от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора в сторону увеличения или уменьшения, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении цены по настоящему договору. Результаты обмеров содержатся в техническом плане.

2.14. Если в результате обмеров выяснится, что фактическая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется **больше** проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость разницы между фактической площадью Объекта и проектной площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.3 договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. По соглашению сторон возможна оплата в рассрочку.

2.15. Если в результате обмеров выяснится, что фактическая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется **меньше** проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере, соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между проектной общей приведённой площадью Объекта, и фактической площадью Объекта, определенной по результатам обмеров, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.3 договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом должно быть исполнено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования с указанием банковских реквизитов для возврата денежных средств.

2.16. Стороны договорились, что уменьшение или увеличение фактической площади Объекта долевого строительства, на размер менее 0,5 кв.м. включительно от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора, не является основанием для доплаты со стороны Участника долевого строительства и/или возврата денежных средств со стороны Застройщика.

2.17. Изменение площади и (или) объема общего имущества в объекте капитального строительства не влечет изменение цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

2.18. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1 Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства им объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам с целью пополнения оборотных средств Застройщика на возведение Объекта; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договоры переуступки прав требования; расходы согласно позиций включаемых в сводный сметный расчет; расходы, связанные с содержанием службы Застройщика и оплаты его услуг; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Объекта капитального строительства к инженерным сетям, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участникам долевого строительства, в случаях расторжения договора долевого участия.

3.1.2 Представлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3 Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

3.1.4 Застройщик, в порядке, предусмотренном настоящим договором, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены по настоящему договору в связи с увеличением его площади, и полной оплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафы, пени) (при их наличии), иных платежей, предусмотренных настоящим договором, обязуется представить Объект Участнику долевого строительства для его приемки.

3.1.5 Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в степени готовности.

3.1.6 Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1 Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные договором.

3.2.2 В случае уступки права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) рабочих дней с даты перехода права требования Объекта к третьему лицу.

3.2.3 Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.

3.2.4 Принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, в том числе и при досрочной передаче Объекта долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не согласован с Застройщиком.

3.2.5 Не осуществлять самостоятельно и (или) с помощью третьих лиц и без письменного согласования с Застройщиком устройство любых ограждающих конструкций и оборудования, использование машино-места не по назначению, в том числе и после получения права собственности на машино-место.

Под устройством ограждающих конструкций понимается, в частности, устройство ограждающих парковочных столбиков, фанбарьеров, механических барьеров, автоматических парковочных барьеров и т.д.

Под использованием машино-места не по назначению понимается использование машино-места не для размещения транспортного средства, а в иных целях.

3.2.6 Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Объектом капитального строительства, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства не позднее даты передачи Объекта по акту приема-передачи, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников).

3.2.7 В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества в своей части (определяемой по нормам ЖК РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания организации, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию Объекта капитального строительства, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

3.2.8 Участник долевого строительства как залогодержатель в отношении Объекта капитального строительства дает свое согласие на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Объект капитального строительства в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

3.2.9 Участник долевого строительства обязуется в срок не более 7 (семи) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. В ином случае все уведомления, направленные Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, будут считаться направленными надлежащим образом.

3.3. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим договором, подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему договору, акта приема-передачи Объекта.

3.5. Застройщик вправе заключать сделки с подрядчиками и иными лицами на своё усмотрение для достижения целей настоящего договора.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании акта приема-передачи Объекта в срок **не позднее 31 декабря 2020 года**. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта.

4.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства, о возможности и необходимости принятия Объекта по акту приема-передачи Объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, если иной срок не согласован Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия Застройщик в порядке, установленном законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получении, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с неприятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок.

При передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласовано, что Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятого им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.6. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта в случае неприятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении установленного договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

4.8. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем договоре как «Почтовый адрес».

4.9. Акт приема-передачи Объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи Объекта составляется и подписывается Застройщиком.

4.10. В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по

требованию Участника долевого строительства Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Объекта Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

4.11. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования 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. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные договором и действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае расторжения настоящего договора по основанию, установленному п. 7.2. настоящего договора, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением настоящего договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случаев, предусмотренных разделом 7 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.5. настоящего договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства/Будущим собственником ущерба общему имуществу Объекта капитального строительства, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства/ Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Объекта капитального строительства, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства/Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты стоимости Объекта, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Объекта капитального строительства, соответствие Объекта и Объекта капитального строительства проектной

документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего договора, является разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и Объекта капитального строительства, составляет **3 (три) календарных года**. Течение указанного гарантийного срока начинается со дня подписания первого акта приема-передачи в Объекте капитального строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Объекта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Объекта капитального строительства и не будет являться существенным нарушение требований к качеству Объекта, изменения, производимые Застройщиком в Объекте капитального строительства и в Объекте, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.10. Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением все убытки и расходы.

5.11. В рамках настоящего договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

5.12. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

5.13. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки; боевые действия; террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

5.14. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в п. 5.14 договора, в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по договору с момента государственной регистрации договора земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта

капитального строительства, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

6.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в долевом строительстве.

6.3. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 6.1 настоящего договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Объекта капитального строительства, в состав которого входит объект долевого строительства.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

7.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях нарушения Участником долевого строительства срока внесения оплаты в течение более чем 2 (два) календарных месяца либо в случае нарушения срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев.

7.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора после направления Участнику долевого строительства за 30 (тридцать) дней предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается лично под расписку, при этом настоящий договор считается расторгнутым и обязательства прекращаются со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному Участником долевого строительства.

8. ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОХРАНА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Объекта капитального строительства и услуг по охране Объекта капитального строительства соразмерно общей площади Объекта до выбора собственниками квартир/нежилых помещений в Объекте капитального строительства управляющей организации или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Объекта капитального строительства и услуг по охране Объекта капитального строительства в период с момента ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных Сторонами условиях.

9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии составляет 15 календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой стороны.

9.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, за исключением случаев, предусмотренных договором, и иных случаев, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Стороны обязаны в течение 7 (семи) календарных дней уведомить об это друг друга письменной форме. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

9.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку

его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

9.8. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.9. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании соответствующего письменного заявления.

9.10. В рамках настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные,) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

9.11. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Автопарковкой и прилегающей к Автопарковке территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и образованием земельного участка под Автопарковкой и прилегающей к Автопарковке территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Автопарковкой, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

9.12. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.13. Расходы по регистрации настоящего договора, оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему договору Объект долевого строительства, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего договора.

9.14. Настоящий договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.15. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Почтовый адрес».

9.16. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 - расположение Машино-места на поэтажном плане.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «РКСК»

Участник долевого строительства

ОГРН 1162536099604

ИНН/КПП2536300232/254001001

690091, г. Владивосток, ул. Пологая, 3 офис 513

р/с 40702810450000008010 в Дальневосточном банке

ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Генеральный директор

_____/А.Г. Малыхин/

_____/_____/

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик
ООО «РКСК»
Генеральный директор

_____ /А.Г. Малыхин/

Участник долевого строительства

_____ / _____ /