

«Утверждаю»  
Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

Павликов Е.А.  
«20» августа 2018 года



## ПРОЕКТ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПАРКОВКИ

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альянс инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Павликова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
менуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,  
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства – Закрытая трехуровневая парковка по адресу: г. Владивосток, ул. Брянская районе, д.18а, (далее по тексту Парковка), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Парковки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Парковки в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является машино-место, строительный (условный) № \_\_\_\_\_ расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, отметка на поэтажном плане + \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_, расположенное \_\_\_\_\_ (далее – Машино-место).

1.3. Расположение Машино-места на поэтажном плане Парковки и основные характеристики Парковки отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Машино-месте, определяются в Приложении № 2 к настоящему Договору. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4. Одновременно с правом собственности на Машино-место у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Парковке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Машино-место. Состав общего имущества в Парковке, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после получения разрешения на ввод Парковки в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Передача, указанного имущества Участнику долевого строительства по акту не производится

1.5. Застройщик осуществляет строительство Парковки на основании следующих документов:

1.5.1. Разрешения на строительство от 06 марта 2018 № RU25304000-75/2018, выданного Администрацией г. Владивостока, сроком действия до 06 марта 2022.

1.5.2. Проектной декларации.

1.5.3. Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства

1.6. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика и прочая необходимая информация о Застройщике и Парковке размещены в сети «Интернет» в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> и на официальном сайте Застройщика [www.morion-dom.ru](http://www.morion-dom.ru).

1.7. Застройщик осуществляет строительство Парковки на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030006:6533, площадью 1138 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве аренды.

1.8. Застройщик гарантирует, что права на Машино-место, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств на момент подписания настоящего Договора.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, с кадастровым номером 25:28:030006:6533, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта; в целях реализации проекта «Реконструкция жилого дома по улице Брянская 18а в г. Владивостоке в многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Брянская, в районе д. 18а.

1.10. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.11. Машино-место передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до 30.09.2020. Риск случайной гибели или случайного повреждения Машино-места до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Машино-места, рассчитывается исходя из расчетной общей площади Машино-места и составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Стоимость одного квадратного метра общей расчетной площади Машино-места составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику цену Договора, указанную в п. 2.1. следующим образом:

2.2.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек оплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора;

2.2.2. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек подлежит оплате Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в рассрочку равными платежами на период времени до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по следующему графику:

№ платежа	Сумма платежа (общая), руб.	Дата платежа

2.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. При переводе денежных средств на расчётный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа: «Взнос по Договору участия в долевом строительстве № \_\_-\_\_- от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. При оплате третьими лицами, указать Ф.И.О. Участника долевого строительства и реквизиты договора участия в долевом строительстве (дата и номер). Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

2.4. Цена настоящего Договора является ориентировочной и может быть изменена после его заключения в случае изменения площади Машино-места по результатам обмера завершённого строительством Парковки (Машинно-места) специализированной организацией, на основании данных технического плана (паспорта) Парковки в отношении Машино-места.

Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Машино-места, в соответствии с данными технического плана (паспорта), в следующем порядке:

2.4.1. В случае увеличения площади Машино-места по данным специализированной организации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчёта цены одного квадратного метра площади Машино-места, установленной настоящим Договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика;

2.4.2. В случае уменьшения площади Машино-места по данным специализированной организации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчёта цены одного квадратного метра площади Машино-места, установленной настоящим Договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.5. После заключения настоящего Договора его цена (в его неоплаченной части) также может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п. необходимых для создания Парковки, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.6. Размер процентов, на которые произошло увеличение цены Договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости вышеуказанных тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.5 настоящего Договора.

2.7. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Парковки, Застройщик вправе компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов по заемным денежным средствам из денежных средств полученных от Участника долевого строительства.

2.8. 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 Машино-место.

2.9. В случае, если по окончании строительства Парковки, 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 Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактически затраченные на строительство переданного Машино-места, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Передать Участнику долевого строительства Машино-место, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Парковки.

3.1.3. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

3.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Парковки, в состав которого входит Машино-место, 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.

3.1.5. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Машино-место по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафы, пени) и иных предусмотренных Договором платежей.

3.1.6. В случае если передача Машино-места не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.11. 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. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Машино-места от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Не позднее чем, через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Парковки, заключить Договор управления Парковкой с управляющей организацией.

3.1.8. Устранить недостатки Парковки в согласованный сторонами срок.

3.1.9. В случае изменения данных о Застройщике и Парковке разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайтах, указанных в п. 1.6 Договора. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется.



поскольку он считается извещенным о внесенных изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Парковки, в состав которой входит Машино-место.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Машино-места, в части не противоречащей нормативным документам.

3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4, настоящий Договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный Договор на данное Машино-место, без уведомления Участника долевого строительства.

3.2.4. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства. В этом случае объект незавершенного строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Уплатить обусловленную Договором цену за Машино-место, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные Договором сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

3.3.2. Принять Машино-место по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Парковки и о готовности Машино-места к передаче. Датой передачи Машино-места является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Машино-места. Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Машино-места, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Машино-места и общего имущества Парковки за период просрочки исполнения своих обязательств.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Машино-места немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

3.3.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю 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.

3.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

3.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Машино-место и нести связанные с этим затраты.

3.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Машино-места не производить в нем строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой.

3.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Машино-места), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика и восстановить проектное состояние Машино-места и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты, связанные с проведением в Машино-месте незаконных работ, приведение Машино-места в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

3.3.9. Не производить строительные работы по фасаду Парковки до момента окончания гарантийного срока на Машино-место, предусмотренного п. 7.1. Договора.

3.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов 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 Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Машино-места до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Машино-место.

3.3.12. Пропорционально размеру общей площади Машино-места компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Машино-места /общего имущества Парковки, включающие в себя плату за содержание Машино-места, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Парковки, коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а также, услуги службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Парковки. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется Участником долевого строительства с момента передачи Участнику Машино-места, путем подписания сторонами Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Машино-места, подписанного Застройщиком, до заключения Участником Договора управления Парковки с управляющей организацией.

3.3.13. 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, водоснабжения и водоотведения в Парковке.

3.3.15. Принять Машино-место по одностороннему акту о передаче Машино-места, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 4.7 Договора.

3.3.16. В 5-ти дневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства Машино-места по акту приема-передачи, иному документу о передаче или одностороннему акту о передаче Машино-места, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией Договор управления Парковкой, а также услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Парковки.

#### **3.4. Участник долевого строительства имеет право:**

3.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Машино-место после подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

3.5. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Машино-места.

3.6. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Машино-места или иного документа о передаче Машино-места, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Машино-места Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.11. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Машино-места указываются дата передачи, основные характеристики Машино-места, а также иная информация. К акту приема-передачи Машино-места прилагается инструкция по эксплуатации Машино-места, которая является неотъемлемой частью данного акта.

4.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Машино-места. О досрочной передаче Машино-места Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Машино-места.

4.3. Передача Машино-места осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, неустойки (пени, штрафы) и иных платежей по Договору.

4.4. Застройщик вправе приостановить передачу Машино-места Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.



4.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Машино-места обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Парковки и о готовности Машино-места к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Машино-места и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 4.6. настоящего Договора. 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.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Машино-места к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Парковки) с момента получения такого уведомления.

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.п. 4.5 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 почтовому адресу.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Машино-места 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.

5.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Машино-места, при условии что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по Договору.

5.5. 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 6 настоящего Договора.

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

## **6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

6.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Машино-места в срок, превышающий установленный Договором срок его передачи на два месяца;

6.1.2. существенного нарушения требований к качеству Машино-места;

6.1.3. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.7.5. настоящего Договора;

6.1.4. в иных установленных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» или Договором случаях.

6.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

6.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Парковки, в состав которого входит Машино-место, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Машино-место не будет передано Участнику долевого строительства;

6.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося Парковки, в состав которой входит Машино-место, в том числе изменения общей площади Машино-места более 5%;

6.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Парковки;

6.2.4. в иных установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1., в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

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

6.4.2. 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 Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.7. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы при исполнении своих обязанностей, в случае расторжения Договора по вине Участника долевого строительства.



## 7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1 Гарантийный срок на Машино-место, 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 Машино-места и общего имущества Парковки, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места.

7.2. Машино-место должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино-места при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. При обнаружении недостатков Машино-места в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Машино-места. 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 Машино-места 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. 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 5 (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.

7.5. Застройщик вместе с Машино-местом обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Машино-места, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.6. В случае если Машино-место построено Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Машино-места, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.7. Если Застройщик не устранит недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

7.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Машино-места Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме.



Переуступка прав требования оформляется Договором, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Договору переуступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места.

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

8.4. За предоставление услуги по оформлению и подготовке документов по уступке прав и переводу обязанностей по Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплата вознаграждения осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику за предоставлением данной услуги.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1 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.

9.2. 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 законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с лицами, участвующими в строительстве Машино-места, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. 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.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на: залог, указанный в п.1.9 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по Договорам долевого участия в строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве на данном земельном участке; регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства и передачу его в залог третьим лицам.

10.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

10.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Машино-место 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 письменных документов, с соблюдением условий п. 3.3.4.

10.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд.

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

10.9. 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).

10.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План этажа; Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Машино-месте.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

**ООО Специализированный застройщик  
«Альянс инвест»**

Юридический адрес: 690105, г. Владивосток, ул.  
Бородинская, 18б.

Почтовый адрес: 690091, г. Владивосток, ул.  
Пограничная, 4

Тел. 8 (423) 262-10-10, 262-15-15

ИНН/КПП 2543112960/254301001

ОГРН 1172536019810

р/с 407 028 103 500 000 231 96

в Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК»

к/с 30101810600000000608, БИК 040813608

### Директор

\_\_\_\_\_ /Е.А. Павликов/  
м.п.

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Место рождения: \_\_\_\_\_

**Тел.:** \_\_\_\_\_

**E-mail:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**План этажа**

**\_\_\_\_\_ - Красным цветом на Плате выделены границы Машино-места**

**Основные характеристики Парковки:**

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома
<i>Закрытая трехуровневая автомобильная парковка</i>	<i>нежилое</i>	<i>3</i>	<i>3128,44 кв.м.</i>
Материал наружных стен		Материал поэтажных перекрытий	
<i>Железобетон</i>		<i>Железобетон</i>	
Класс энергоэффективности		Сейсмостойкость	
<i>В</i>		<i>6 баллов</i>	

**Застройщик**

**Директор ООО СЗ «Альянс инвест»**

\_\_\_\_\_/Е.А. Павликов/

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

По соглашению Сторон Машино-место будет передано Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- Напольное покрытие – шлифованная железобетонная плита
- Установка металлических колесоотбойных устройств;
- Разметка и нумерация Машино-места.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

\_\_\_\_\_ /Е.А. Павликов/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /