

Договор №
участия в долевом строительстве

город Москва

«__»____202__г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вражский» (краткое обозначение - ООО СЗ «Вражский») в лице *****, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ *****, ***** года рождения, место рождения: *****, пол *****, паспорт: ***** выдан *****, код подразделения *****, зарегистрирован * * * * *, СНИЛС: ***** именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Дом - Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: *****.

количество этажей: ***** цокольный общая площадь ***** кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – *****, материал перекрытий – ***** Энергоэффективность класс *****.

Проектная декларация «*****». Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Дома, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

Строительство Дома осуществляется на земельном участке общей площадью ***** кв.м., кадастровый номер: *****, расположенный по адресу: ***** (далее – «**Земельный участок**»).

1.2. Объект долевого строительства, Квартира – жилое помещение, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, которые подлежат передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

1.3. Участник долевого строительства – участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по строительству Дома, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома.

1.4. Проектная площадь – общая проектная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, установленная на основании проектной документации, отраженная в плане создаваемого Дома и проектной декларации, которая состоит из суммы общей площади всех жилых помещений Квартиры, а также площади помещений Квартиры вспомогательного использования, включая площади лоджий с понижающим коэффициентом в размере 0,5 и площади балконов и террас понижающим коэффициентом в размере 0,3 (при наличии лоджий, балконов и террас) в соответствии с 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 № 44769).

1.5. Фактическая площадь - площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы следующих площадей:

1.5.1. площади Квартиры, уточненной к моменту ввода Дома в эксплуатацию и внесенной в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире; и

1.5.2. площади лоджий с понижающим коэффициентом в размере 0,5 и площади балконов и террас понижающим коэффициентом в размере 0,3 (при наличии лоджий, балконов и террас) в соответствии с 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» – при наличии их в составе Квартиры.

1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ/Закон 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.7. Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения о Доме как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Доме, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

2. Гарантии Застройщика и правовое обоснование Договора

2.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе:

2.1.1. Гражданским кодексом РФ;

2.1.2. Федеральным законом РФ 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 – «**Закон № 214-ФЗ**»);

2.1.3. Федеральным законом РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовое обоснование для заключения Договора.

2.2.1. На дату подписания настоящего Договора Застройщик владеет на праве аренды земельным участком: площадью 3592 +/- 21 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0005004:157, что подтверждается Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-005594 от 05.06.1996 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве запись регистрации права № 77:01:0005004:157-77/051/2022-10 от 28.10.2022г., заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы и Застройщиком (далее – «**Договор аренды**»).

2.2.2. На дату подписания настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешение на строительство № 77-01-021840-2024 от 06.12.2024 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.3. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на заверченный строительством Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом №214-ФЗ.

2.6. Срок сдачи Дома в эксплуатацию Застройщиком указывается в проектной декларации, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. Факт сдачи Дома в эксплуатацию будет подтвержден выданным Застройщику Разрешением на ввод в эксплуатацию Дома, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.8. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес и условный номер Объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, будет изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Объекта долевого строительства не будет являться нарушением условий о качестве Объекта долевого строительства.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Объект долевого

строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта долевого строительства, а также его описание и технические характеристики приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору. Проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной. Объект долевого строительства передается в состоянии без отделки.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения работ по черновой и чистовой отделке, а именно, без устройства гидроизоляции, стяжки, штукатурки стен и потолков, шпатлевки, натяжных потолков и т.п., без внутренней разводки систем инженерии и установки оконечных устройств (включая электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, кондиционирование), без установки межкомнатных дверей, без выгородки стояков водоснабжения и канализации. В Объекте долевого строительства выполняются работы по устройству межкомнатных перегородок на высоту 1 блока, устройству стояков холодного и горячего водоснабжения (установкой отопительных приборов и измерительных приборов учета).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства, в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

3.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, Фактическая площадь которого будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Объекта долевого строительства. По согласованию Сторон предварительное (проектное) планировочное решение Объекта долевого строительства может быть изменено, о чем Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Изменение предварительного (проектного) планировочного решения Объекта долевого строительства и изменение Проектной площади Объекта долевого строительства на Фактическую площадь Объекта долевого строительства не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ.

3.4. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее ***** года.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если передача Объекта долевого строительства Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщиком по Договору (п. 3. ст. 6 Закон № 214-ФЗ). Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями в необходимом для ввода Дома объеме и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в объеме, предусмотренном проектной документацией в необходимом для ввода Дома объеме.

4.1.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.3.4. Договора, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства не производится.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на цели, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект

долевого строительства передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Акт приема-передачи Объект долевого строительства в 2 (Двух) экземплярах, необходимый и достаточный для оформления права собственности на Объект долевого строительства. Для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства может обратиться к Застройщику, при этом Застройщик для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4.1.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами Застройщика. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ. Участник долевого строительства обязуется представить все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, Застройщику одновременно с подписанием настоящего Договора.

4.1.6. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления Разрешение на строительство Дома, документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных ст. 21 Закона № 214-ФЗ.

4.1.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

4.1.8. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п.3.4. настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства относительно параметров Дома (состава, количества и площади жилых, нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а также изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Дома, не затрагивающие характеристики, площадь, расположение и планировку Объекта долевого строительства, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ.

Указанные изменения не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и условий Договора. При этом под существенным изменением проектной документации Дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 этажа.

4.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Дома и Объект долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

4.3.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства после окончания строительных работ и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок. Порядок передачи Сторонами указан в статье 7 настоящего Договора.

В случае, если сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства, помимо его направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении

либо вручения Участнику долевого строительства лично под расписку, направляется Застройщиком иными способами, указанными в п.п. 11.14-11.16 Договора, Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с наиболее ранней даты получения такого сообщения.

4.3.3. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, замену входной двери, оконных блоков, установку системы кондиционирования и т.п.) Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Дома. Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.3.4. Заключить после подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства, составленного Застройщиком), в течение 2 (двух) рабочих дней, договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Домом, в соответствии с которым надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, либо в случае избрания иного способа управления Домом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства независимо от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Домом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.3.4.1. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки принятия Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства, начиная с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 7.7. настоящего Договора, по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.3.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.3.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени), убытки до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.7. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

4.3.8. В течение 30 (Тридцати) календарных дней после постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства Участник обязан предоставить Застройщику копию документа об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) производится государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в пользу Участника долевого строительства.

4.3.9. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.3.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в статье 5 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 5.3. Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору

и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе, составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.3.11. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

4.3.12. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства данного пункта он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) % от Цены Договора.

4.3.13. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков в случаях, предусмотренных п.6.4., п.6.6 настоящего Договора.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при этом уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства только при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам при невыполнении Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме без согласия Застройщика не допускается.

В случае, если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется с привлечением (согласием) Застройщика, Стороны подписывают трехсторонний договор (соглашение) между Участником долевого строительства, Застройщиком и новым участником долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае такой уступки Застройщик оказывает Участнику долевого строительства услуги по формированию документов для государственной регистрации сделки уступки, а также имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации сделки уступки. Расходы по оплате таких услуг Застройщика и привлеченных Застройщиком организаций оплачивает Участник долевого строительства.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется без привлечения (согласия) Застройщика, Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства подписывают двусторонний договор (соглашение) без участия Застройщика, Застройщик не несет по такому договору (соглашению) никакой ответственности и не принимает участия в его государственной регистрации. При этом Участник долевого строительства обязан:

- в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с выпиской органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о проведении государственной регистрации, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с выпиской органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о проведении государственной регистрации, Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными, Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается с Участником долевого строительства и право собственности на Объект долевого строительства оформляется на имя Участника долевого строительства, в данном случае Застройщик не будет нести ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства надлежащему участнику долевого строительства, установленную частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ.

В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.4.2. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.4.3. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.4.2. Договора, обязуется по требованию Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора.

4.4.4. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть оформлены нотариально удостоверенной доверенностью.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора определяется как произведение цены 1 кв.м. в размере ***** (*****), рублей ***** копеек (НДС не облагается) и Фактической площади Объекта долевого строительства (далее – «Цена Договора»).

На дату подписания настоящего Договора Цена Договора составляет сумму в размере ***** (*****), рублей ***** копеек (НДС не облагается), исходя из расчета ***** (*****), рублей ***** копеек за 1 кв.м. Проектной площади Объекта долевого строительства (НДС не облагается), умноженной на Проектную площадь Объекта долевого строительства. Цена Договора подлежит уточнению в порядке и на условиях, указанных в п.5.3. настоящего Договора, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и определению Фактической площади Объекта долевого строительства.

5.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 5.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в *****, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №*****), адрес местонахождения: *****, к/с ***** в *****, БИК *****, ИНН ***** (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – *****;

Место нахождения и адрес: *****;

адрес электронной почты: *****

номер телефона: *****

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма: *****

Срок условного депонирования – 6 месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Закона № 214-ФЗ.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору,

заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре предлагают (адресуют оферту) Банку ***** заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке *****, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ***** по адресу ***** (далее – Правила);

- настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ***** оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ***** счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ***** счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ***** настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Предоставляя в Банк ***** Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в Банк ***** настоящего Договора, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Основания прекращения договора счета эскроу:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом и/или настоящим Договором.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Внесение Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, до государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, запрещено.

5.2. Цена Договора определена суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома, включая, по усмотрению Застройщика, на возмещение одного или нескольких видов затрат полностью либо частично: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды на земельный участок, оплаты изменения вида разрешенного использования земельного участка, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за

подключение Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д.; а также денежные средства, вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком (Техническим заказчиком), которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проектной части строительства Дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства), возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

5.3. Цена Договора подлежит уточнению в случаях, если после ввода Дома в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства **превысит или окажется ниже** Проектной площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора соразмерно **увеличивается или уменьшается**. Сумма превышения или уменьшения рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади согласно п.5.3. настоящего Договора не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства (п.5.3. настоящего Договора) Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и разделом 12 Договора.

Указанные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.5. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства (п.5.3. настоящего Договора) возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

Застройщик вправе по своему усмотрению перечислить указанные денежные средства Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, без получения соответствующего заявления Участника долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Застройщик вправе не применять ГОСТ, СНиП, СП, стандарты, не являющиеся обязательными к применению, использование которых предоставлено на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям являются Заключение о соответствии или Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками, при условии если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийные сроки для Объекта долевого строительства составляют 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (одностороннему Акту приема-передачи), составленному Застройщиком в соответствии с условиями Договора, в соответствии с требованиями статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Доме;

- гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

В случае если гарантийные сроки будут скорректированы Законом № 214-ФЗ после заключения настоящего Договора, Стороны согласовали, что будут руководствоваться актуальной (последней)

редакцией Закона 214-ФЗ.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства либо Дома или их частей, нарушения Участником долевого строительства или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо Дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо его частей (часть помещения), входящих в Объект долевого строительства.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.2. настоящего Договора.

6.6. При выявлении в период гарантийного срока в Объекте долевого строительства недостатков (дефектов), Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление о недостатках (далее для целей настоящего пункта – Уведомление о недостатках). Стороны определили, что направленная в период гарантийного срока Участником долевого строительства Застройщику претензия с требованием о безвозмездном устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков/ уменьшении цены Договора, в том числе с приложением к ней заключения эксперта (специалиста), является для Застройщика Уведомлением о недостатках.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства Уведомления о недостатках, Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства дату и время совместного осмотра Объекта долевого строительства на предмет подтверждения/ опровержения наличия недостатков, определения перечня недостатков и причин их появления/ образования.

Дата и время совместного осмотра Объекта долевого строительства согласовываются Сторонами посредством телефонной связи или обмена сообщениями по электронной почте или обмена сообщениями в мессенджерах.

В согласованную дату и время Стороны осуществляют осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого составляют и подписывают дефектную ведомость (далее для целей настоящего пункта – Дефектная ведомость).

При подтверждении наличия недостатков Объекта долевого строительства в Дефектной ведомости Стороны указывают их перечень, с отдельным указанием недостатков, в отношении которых Застройщик несет гарантийные обязательства (в случае их наличия) (п. 6.2. Договора, ч. 7 ст. 7. Закона № 214-ФЗ).

Недостатки Объекта долевого строительства, в отношении которых Застройщик несет гарантийные обязательства, должны быть устранены Застройщиком в срок, который будет согласован Сторонами в Дефектной ведомости исходя из принципа объективной разумности срока для их устранения, характера, перечня и причин образования недостатков, но не менее 30 (Тридцати) рабочих дней и не более 6 (Шести) месяцев с даты составления Дефектной ведомости.

Дата и время начала выполнения Застройщиком (его работником, уполномоченным им лицом, подрядчиком) работ по устранению недостатков, указанных в Дефектной ведомости, согласовываются Застройщиком и Участником долевого строительства посредством телефонной связи или обмена сообщениями по электронной почте или обмена сообщениями в мессенджерах.

При несогласовании Сторонами даты и времени осмотра Объекта долевого строительства для составления Дефектной ведомости или даты и времени начала выполнения работ по устранению недостатков, указанных в Дефектной ведомости по причинам, не связанными с действиями/ бездействием Застройщика, либо при не предоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, уполномоченным им лицам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для составления Дефектной ведомости или для устранения недостатков, указанных в подписанной Сторонами Дефектной ведомости, Участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении недостатков, о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении

своих расходов на устранение недостатков.

В случае отказа Застройщика произвести осмотр Объекта долевого строительства для составления Дефектной ведомости согласно условиям настоящего пункта, или отказа Застройщика удовлетворить требование Участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков, указанных в подписанной Сторонами Дефектной ведомости, или нарушения Застройщиком согласованного Сторонами в Дефектной ведомости срока устранения недостатков Объекта долевого строительства на 10 (Десять) рабочих дней и более, Участник долевого строительства вправе предъявить в суд иск с требованием о безвозмездном устранении недостатков либо обратиться к Застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых исполняет Застройщик в пределах срока, согласованного Сторонами в Дефектной ведомости. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

6.7. Стороны отдельно отмечают, что право требовать соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения расходов на устранение недостатков возникает у Участника долевого строительства только при условии отказа Застройщика удовлетворить требование Участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков, указанных в подписанной Сторонами по результатам осмотра Дефектной ведомости, или нарушения согласованного Сторонами в Дефектной ведомости срока устранения недостатков Объекта долевого строительства на 10 (Десять) рабочих дней и более. При этом под отказом Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков в том числе понимается отказ или уклонение Застройщика от осуществления осмотра и составления по его результатам Дефектной ведомости.

6.8. Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

6.9. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать стандартам и сводам правил (СП, СНИП, ГОСТ), требования которых нужно соблюдать при проектировании и строительстве.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию.

Перед подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием Проектной декларации и иными документами, опубликованными на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации.

6.10. К отношениям, вытекающим из Договора, в части неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору применяются нормы Закона № 214-ФЗ содержащие исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней, процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением Договора.

6.11. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

В случае не передачи Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с первым абзацем настоящего пункта замененных отделимых элементов от Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и т.д.), Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить их рыночную стоимость.

6.12. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение недостатков Застройщик вправе по истечении 3 (Трех) месяцев с момента осуществления такой выплаты потребовать от Участника долевого строительства

предоставления доказательств устранения недостатков и понесенных на их устранение затрат.

7. Передача Объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 3.4. настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с статьей 5 настоящего Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства.

7.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора, или вручено лично под расписку с учетом положений п.11.13., 11.14. настоящего Договора.

Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 7.4. настоящего Договора, с учетом положений второго абзаца п.4.3.2. настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Объекта долевого строительства, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п.7.1. настоящего Договора, и предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта долевого строительства.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, не являющегося основанием для признания такого Объекта долевого строительства непригодным для его использования, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п.6.6. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

7.7. При уклонении, неявке и/или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 7.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п.7.4. Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 15 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

8. Залог Земельного участка

8.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком Земельного участка (либо прав аренды на Земельный участок, в зависимости от того, что применимо) в залог Банку.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

9.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения. Расторжение (прекращение) Договора осуществляется в порядке государственной регистрации погашения записи о регистрации Договора.

9.6. В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик праве отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

9.7. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

9.8. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке. При заключении Договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.9. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.10. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.11. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке, как определено в п.14.3. Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Дома в соответствии с нормами процессуального законодательства РФ.

11. Особые условия

11.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

11.2. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из указанных в п. 11.2. Договора действий не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, Объектов долевого строительства и незавершенного строительства (Дом, Объект долевого строительства),

в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Дома.

11.4. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1., п. 2.2.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

11.5. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1., п. 2.2.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

11.6. Согласия Участника долевого строительства, указанные в статье 11 настоящего Договора, являются письменными согласиями, выданными в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласия Участника долевого строительства сохраняют силу. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения статьи 11 Договора распространяются на нового участника долевого строительства. Получение новых согласий нового участника долевого строительства не требуется.

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.1.1. Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

11.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1, п. 2.2.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект долевого строительства.

11.10. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.11. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Дома, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

11.12. Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Дома, не являются Общим имуществом Дома и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.13. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее для целей настоящего пункта – Сообщение) направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ по

почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения Сообщения является:

- день вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства. Если отправленное по почте Сообщение не было получено Участником долевого строительства по обстоятельствам, зависящим от него, Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства в день истечения срока хранения почтового отправления.

11.14. Застройщик вправе направить Сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, следующими способами:

- по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом датой получения Сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

11.15. Стороны определили, что допустимым доказательством факта направления Сообщения по адресу электронной почты Участника долевого строительства будет являться сделанный и заверенный Застройщиком (уполномоченными им лицами) скриншот.

11.16. Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

11.17. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приемки Объекта долевого строительства (за исключением Сообщения, указанного в п.11.13. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, указанных в п.11.14-11.16 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.18. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.16.,11.19. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.19. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты их изменения письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора.

11.20. При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

11.21. Подписывая настоящий Договор, Участник обязан предоставить помимо своих паспортных данных также информацию и данные своих банковских реквизитов (расчетный счет, наименование банка, корреспондентский счет, БИК и т.д.) в объеме, достаточном для проведения расчетов по предоставленным банковским реквизитам. В случае, если паспортные или банковские данные будут изменены после заключения настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты их изменения. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.

11.22. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Дома, местоположением Дома с учетом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта долевого строительства, его основные характеристики, включая состав и описание имущества.

11.23. Участник долевого строительства, подтверждает, что он дееспособен и не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого

Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

12. Ответственность Сторон

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренной Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

12.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.3. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет эскроу либо на расчетный счет Застройщика денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

12.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (Пятнадцать) процентов от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

12.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустоек (штрафов, пеней), процентов предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором (п. 1. ст.10 Закона № 214-ФЗ).

12.6. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. ст.5.1., 5.3. Договора, и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

12.7. В случае нарушения обязанности по п. 4.3.3 настоящего Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

12.8. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

В указанном случае Застройщик обязан направить новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

12.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) Дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче:

- Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки;

- в части обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства последний в силу ст. 406 ГК РФ считается просрочившим, что исключает право Участника долевого строительства требовать от Застройщика уплаты неустойки с даты наступления просрочки кредитора до даты акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Одностороннего акта о передаче) либо до даты составления Акта о несоответствии.

12.10. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение срока исполнения любого из

обязательств, предусматривающих перечисление Участнику долевого строительства денежных средств (требование об уплате неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, требование о соразмерном уменьшении цены договора, требование о возмещении расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства и т.д.), если в полученном Застройщиком требовании/ претензии Участник долевого строительства не сообщил данные банковского счета, на который должны быть зачислены денежные средства (ст. 406 ГК РФ), при условии, что такие данные не были предоставлены при подписании настоящего Договора.

13. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

14. Заключительные положения

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

14.2. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

14.3. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Дома.

14.4. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

14.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника (за исключением уведомлений, предусмотренных Законом №214-ФЗ) осуществляются через опубликование сообщений на сайте <https://capitalalliance.ru/> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

14.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

14.7. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

14.8. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно письменно извещать друг друга. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам счетов до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

14.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

14.10. Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа (далее - «Документы»), подписываются уполномоченными представителями Сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации, также Стороны допускают подписание усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

14.11. При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, в случае отсутствия у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию оформлять Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

14.12. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О

персональных данных» Участник долевого строительства подтверждает свое согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а именно: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, предоставление. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

Настоящее согласие дается Участником Застройщику в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, подлежащего управлению и эксплуатации Дома, в котором расположен Объект долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

14.13. Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором. Настоящий Договор подписан в 2 (Двух) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) – для Застройщика, 1 (Один) – для Участника долевого строительства.

14.14. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

ДЛЯ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ

14.15. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

ДЛЯ ПОДПИСАНИЯ НА БУМАЖНОМ НОСИТЕЛЕ

Настоящий Договор подписывается в 2-х идентичных экземплярах, по 1 экземпляру для каждой Стороны.

14.16. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение №1 – Планировочное (проектное) решение, описание и технические характеристики Объекта долевого строительства;
- Приложение №2 – Характеристики Дома.

15. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:
ООО СЗ «Вражский»

Юридический адрес: *****
Почтовый адрес: *****
ОГРН *****
ИНН *****
КПП *****
р/с *****
в *****
к/с *****
БИК *****
e-mail: *****

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ *****
Паспортные данные: *****
Адрес регистрации: *****
Почтовый адрес: *****

р/с: *****
в *****
к/с *****
БИК *****
телефон: *****
e-mail: *****

_____/*****/
М.П.

_____/*****/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ** от ******

**Планировочное (проектное) решение, описание и технические характеристики Объекта
 долевого строительства, расположенного по строительному адресу: *******

Условный номер Объекта долевого строительства №*****

Блок схема, расположение на *** этаже.**

Проектная площадь Объекта долевого строительства № *** составляет ***** кв.м.
 и включает в себя:**

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Дома могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

**С расположением приобретаемого Объекта долевого строительства на поэтажном плане
Участник ознакомлен и согласен.**

Застройщик:
ООО СЗ «Вражский»

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ

_____/*****/
М.П.

_____/*****/

**Характеристики Дома,
расположенного по строительному адресу: *******

Характеристика		Статус	Описание
1. Инженерные системы Дома			
1.1	Система отопления	В наличии	Система отопления водяная двухтрубная. Предусмотрены отдельные ветви для групп помещений различного назначения.
1.2	Система теплоснабжения	В наличии	В Доме предусмотрено устройство центрального теплового пункта в уровне подземной автостоянки.
1.3	Система водоснабжения	В наличии	Предусмотрена система холодного хозяйственно-питьевого водоснабжения из наружной сети водоснабжения, а также подающие и циркуляционные системы горячего водоснабжения с приготовлением в ИТП с устройством приборов учета.
1.4	Система канализации	В наличии	Предусмотрены системы хозяйственно-бытовой, производственной и дренажной канализации, а также система внутреннего водостока.
1.5	Система вентиляции	В наличии	Для квартир предусмотрена механическая система приточно-вытяжной вентиляции. В общественных зонах предусмотрены системы механической вентиляции.
1.6	Система холодоснабжения	В наличии	В жилых помещениях запроектированы индивидуальные системы холодоснабжения с использованием двухтрубных систем VRF. Для общественных помещений предусмотрены канальные внутренние блоки.
1.7	Электротехнические системы	В наличии	Для электроснабжения Дома предусмотрена встроенная трансформаторная подстанция. Электроснабжение потребителей выполнено от главного распределительного щита (ГРЩ), имеющего в своем составе устройство АВР на вводах. Для распределения электроэнергии в Доме предусмотрены вводно-распределительные устройства (ВРУ), которые подключены к ГРЩ кабельными линиями. Электроосвещение холлов, вестибюлей, технических помещений и других мест общего пользования выполнено в полном объеме. Здание оборудовано охранно-защитной дератизационной системой.
1.8	Диспетчеризация и автоматизация	В наличии	В Доме предусмотрена система автоматизации и диспетчеризации, которая обеспечивает работу следующих инженерных систем: • общеобменной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; • водоснабжения и водоотведения Дома; • электроснабжения и электроосвещения Дома; • индивидуального теплового пункта (ИТП); • оборудования лифтов. Предусмотрена автоматизация учета потребляемых энергоресурсов.

1.9	Противопожарный водопровод и АУПТ	В наличии	Коммерческая и жилая части Дома, а также подземная автостоянка, оборудованы внутренним противопожарным водопроводом (ВПВ), паркинг и общественные помещения оборудованы системой автоматического водяного пожаротушения (АУПТ).
1.10	Автоматическая пожарная сигнализация	В наличии	Помещения Дома защищаются адресно-аналоговой системой пожарной сигнализации. Предусматривается вывод сигнала о срабатывании систем противопожарной защиты на пульт ОДС Дома. Система передачи извещений работает в автоматическом режиме.
1.11	Слаботочные системы	В наличии	• внутренняя распределительная сеть; • Система административно-хозяйственной и диспетчерской телефонной связи; • Система радиификации (проводное вещание) и оповещение ГО и ЧС; • Система видеонаблюдения периметра и МОПов; • Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре; • Система контроля доступа в лифтовых холлах и на эвакуационных лестницах; • Система охранно-тревожной сигнализации; • Видеодомофонная связь
1.12	Вертикальный транспорт	В наличии	В Секции 1 предусмотрено размещение 6 лифтов без машинного помещения: - 2 пассажирских лифта грузоподъемностью 800 кг, с проходной кабиной, габариты кабины лифта -1400х1400х2500 мм - 2 пассажирских лифта грузоподъемностью 800 кг, с непроходной кабиной, габариты кабины лифта - 1400х1400х2500 мм - 1 пассажирский лифт грузоподъемностью 800 кг, с непроходной кабиной, габариты кабины лифта - 1400х1400х2500 мм - 1 грузопассажирский лифт (и для перевозки пожарных подразделений) грузоподъемностью 1000 г, с непроходной кабины, габариты кабины лифта - 2100х1100х2500 мм. В Секции 2 предусмотрено размещение 3 лифтов без машинного помещения: - 2 пассажирских лифта грузоподъемностью 800 кг, с непроходной кабиной, габариты кабины лифта - 1400х1400х2500 мм - 1 грузопассажирский лифт (и для перевозки пожарных подразделений) грузоподъемностью 1000 г, с непроходной кабины, габариты кабины лифта - 2100х1100х2500 мм.

2. Оснащение подземной автостоянки			
2.1	Полы	В наличии	Отделка по дизайн-проекту
2.2	Стены	В наличии	Отделка по дизайн-проекту
2.3	Потолки	В наличии	Отделка по дизайн-проекту
2.4	Устройство разметки стояночных мест, указателей.	В наличии	Обеспечивается разметка стояночных мест и установка указателей.
2.5	Устройство дорожных знаков и зеркал, и иного оборудования на парковке	В наличии	В соответствии с разделом «Технологические решения подземной автостоянки», получившим положительное заключение Экспертизы.
2.8	Система отопления	В наличии	Предусмотрена двухтрубная система отопления с установкой воздушно-отопительных агрегатов.
2.9	Система водоснабжения	В наличии	Системы холодного и горячего водоснабжения предусмотрены в помещениях санузлов и помещений уборочного инвентаря.

2.10	Система канализации	В наличии	Оборудована системой дренажных лотков с уклоном в приямки для сбора и отведения стоков от проливов, пожаротушения, мытья и пр. в систему дренажной канализации. Системы бытовой канализации предусмотрены в помещениях санузлов и помещений уборочного инвентаря.
2.11	Система вентиляции	В наличии	Предусматривается устройство самостоятельных систем общеобменной приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.
2.12	Электрические системы	В наличии	Электроснабжения подземной автостоянки предусмотрено от вводно-распределительного устройства ВРУ. Выполнено электроосвещение подземной автостоянки и технических помещений в полном объеме.
2.13	Противопожарный водопровод и АУПТ	В наличии	Оборудована внутренним противопожарным водопроводом и системой автоматического водяного пожаротушения в соответствии с Проектной документацией, получившей положительное заключение Экспертизы.
2.14	Слаботочные системы	В наличии	Предусматривается: • система пожарной сигнализации; • система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре; • система видеонаблюдения; • система контроля доступа на автостоянку, в лифтовые холлы и эвакуационные лестницы; • система автоматизации и диспетчеризации инженерных систем; • система контроля загазованности

3. Общие позиции и системы для квартир

3.1	Светотехническое оборудование	В наличии	Для квартир предусмотрена система временного освещения от щитов механизации.
3.2	Окна	В наличии	Применяются двухкамерные светопрозрачные стеклопакеты с применением триплекса с внутренней стороны. Стеклопакеты с мягким селективным покрытием и заполнением аргоном, профили – из алюминиевых сплавов.
3.3	Двери	В наличии	Входная дверь с фурнитурой и замками.
3.4	Сантехническое оборудование	Не предусмотрено договором	Не устанавливается
3.5	Электрические системы	В наличии	В каждую квартиру предусмотрен ввод кабеля для системы электроснабжения и установлен щит механизации.
3.6	Отопление, вентиляция, кондиционирование	В наличии	Система отопления двухтрубная независимая, с нижней разводкой магистральных трубопроводов, с поэтажными распределительными узлами учета в общеквартирных коридорах, с разводкой труб в полу до квартир, с установкой в каждой квартире индивидуальных распределительных коллекторов, с лучевой разводкой труб в полу до отопительных приборов. Для квартир предусмотрена механическая система приточно-вытяжной вентиляции. В квартирах предусмотрены индивидуальные системы холодоснабжения для каждой квартиры с использованием двухтрубных систем мини VRF, с установкой наружных блоков систем на кровле. Установку внутренних блоков и прокладку фреоновых проводов в объеме квартир выполняет Участник долевого строительства.

3.7	Водоснабжение и канализация	В наличии	Водоснабжение квартир предусмотрено от стояков в квартирах (с узлами учета воды для каждой квартиры в составе отключающего крана с электроприводом (защита от протечек). Разводку трубопроводов сети водоснабжения от стояков по квартире и установку/монтаж сантехнических приборов выполняет Участник долевого строительства. Выгородку шахт водоснабжения выполняет Участник долевого строительства. Канализация квартир предусмотрена от стояков в квартирах. На стояках бытовой канализации в санузлах квартир проектом предусмотрены тройники с заглушками для возможности подключения капельных воронок для отвода дренажа от сплит-систем. Разводку трубопроводов сети канализации от стояков по квартире и установку/монтаж сантехнических приборов выполняет Участник долевого строительства. Выгородку шахт канализации выполняет Участник долевого строительства.
3.8	Слаботочные системы	В наличии	В помещении предусматривается система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.
3.9	Система пожаротушения	В наличии	Оборудован внутренний противопожарный водопровод с пожарными кранами.

4. Общие позиции и системы для помещений коммерческого назначения

4.1	Светотехническое оборудование	В наличии	Для помещений коммерческого назначения предусмотрена система временного освещения от щитов механизации. Светильники предусмотрены с монтажом по временной схеме под потолком /на стены.
4.2	Окна	В наличии	Стоечно-ригельная витражная система из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием и заполнением аргоном.
4.3	Двери	В наличии	Входная дверь с фурнитурой и замками.
4.4	Сантехническое оборудование	Не предусмотрена договором	Не устанавливается.
4.5	Электрические системы	В наличии	В каждой группе нежилых помещений предусмотрен ввод кабелей для системы электроснабжения и установлен щит механизации;
4.6	Отопление, вентиляция, кондиционирование	В наличии	Система отопления арендуемых помещений – независимая горизонтальная, двухтрубная с установкой индивидуального учета тепла. Распределительные коллекторы для коммерческих помещений устанавливаются в санузле коммерческого помещения. Для коммерческих помещений предусматривается возможность установки вентиляционного оборудования. Разводку воздуховодов и установку оборудования выполняет Участник долевого строительства. Системы кондиционирования выполнены с использованием двухтрубных систем VRF. Установку внутренних блоков и прокладку фреоновпровода в объеме коммерческого помещения выполняет Участник долевого строительства.
4.7	Водоснабжение и канализация	В наличии	Водоснабжение предусмотрено от стояков, расположенных в объемах коммерческих помещений. Разводку трубопроводов сети водоснабжения от стояков и установку/монтаж сантехнических приборов выполняет Участник долевого строительства помещения после ввода Объекта в эксплуатацию. Выгородку

			шахт водоснабжения выполняет Участник долевого строительства. Канализация предусмотрена от стояков, расположенных в объеме коммерческих помещений. Разводку трубопроводов сети канализации от стояков и установку/монтаж сантехнических приборов выполняет Участник долевого строительства. Выгородку шахт канализации выполняет Участник долевого строительства.
4.8	Слаботочные системы	В наличии	В Доме предусматривается система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.
4.9	Система пожаротушения	В наличии	Оборудован внутренний противопожарный водопровод с пожарными кранами.
4.10	Лифтовое оборудование	В наличии	отсутствуют

Класс энергоэффективности Дома, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт Дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Застройщик:
ООО СЗ «Вражский»

Участник долевого
строительства:Гражданин РФ

_____/*****/
М.П.

_____/*****/