

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК» в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Комплекс – многофункциональный жилой комплекс (4.2 этап строительства) с подземной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R8 (4.2 этап)
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажи	объект с переменной этажностью – 1-4-5-31-35 наземных + 3 подземных
Общая площадь в кв.м.	60 050,36
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	V

1.2. Объект долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства») – помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1 (далее – «Общая площадь проектная»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, без учёта выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения лицами бытовых и иных нужд, связанных с их использованием Объекта долевого строительства, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (далее – «Общая площадь фактическая»), состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, без учёта выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения лицами бытовых и иных нужд, связанных с использованием Объекта долевого строительства, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса, но до выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ, по результатам обмеров Объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре

недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным строительством: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0, без учёта выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (далее - «**Приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, без учёта выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ. Приведенная площадь фактическая подлежит определению после окончания строительства Комплекса, но до выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ по результатам обмеров Объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта долевого строительства»), местоположение и техническое описание Объекта долевого строительства содержатся в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по передаточному акту (Акту приема-передачи) или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее **01.02.2027 года**.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

а. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлены земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м. (далее – «**Земельный участок**»);

б. Разрешение на строительство № 77-213000-016436-2018 от 14.02.2018;

с. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – «ЕИСЖС»). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Участник уведомлен, что на момент подписания настоящего Договора в силу закона имеется обременение в виде залога права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона, Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанного в Договоре Объекта долевого строительства, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта долевого строительства.

2.6. Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77:09:0005008:57, 77:09:0005008:62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства, 2 этап строительства, 3.1 и 4.1 этапы строительства), в отношении завершенных строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 3.2., 4.2., 4.3) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении иных объектов долевого строительства, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «СБЕРБАНК», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного

строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести межевание/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса, осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка/участков под Комплексом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо, в отдельном документе.

При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласие Участника на действия, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.7. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://наш.дом.рф>, в том числе о том, что на крыше малоэтажной нежилой части комплекса, будет находиться инженерное оборудование, необходимое для эксплуатации многоквартирного дома.

2.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.9. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$R_d = P_1(пр) \times S(пр)$, где

R_d - Цена Договора;

$P_1(пр)$ – цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет _____, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(пр)$ – Общая приведенная площадь проектная - _____ (кв.м).

Общая площадь проектная - _____ (кв.м).

Общая площадь проектная - _____ (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ руб. ____ коп., исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. **Общая площадь фактическая** определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером до выполнения Застройщиком каких-либо отделочных работ в многофункциональном жилом комплексе, зафиксированных в техническом плане здания.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. **Общей площади фактической**, указанной в документации кадастрового инженера, и **Общей площадью проектной**, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере _____ рублей 00 копеек.

3.4.2. В случае увеличения **Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения **Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

3.4.4. Стороны принимают тот факт, что в случае согласования Сторонами и последующего выполнения Застройщиком отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору или в ином дополнительном соглашении к данному Договору, Фактическая общая площадь и Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может быть уменьшена, в этом случае положения п. 3.4.3 настоящего договора применяться не будут.

3.4.5. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об

Общей площади фактической Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.6. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.7. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.8. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию Передаточного акта (Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества в Комплексом с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексом.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания передаточного акта (акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (акта приема-передачи).

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/ Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которого должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Объекта долевого строительства производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Объекта долевого строительства. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Объекта долевого строительства. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Объекта долевого строительства в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства /отделке Объекта долевого строительства. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника, указанные в Протоколе замечаний, и подтвердить их наличие. С момента подтверждения Застройщиком выявленных недостатков, отраженных в Протоколе замечаний, Участник вправе, по своему выбору, предъявить к Застройщику требования, предусмотренные действующим законодательством.

В случае предъявления Участником Застройщику требования о безвозмездном устранении в разумные сроки (сроки предусмотренные действующим, на момент такого обращения, законодательством) недостатков, отраженных в Протоколе замечаний и подтвержденных Застройщиком, такие сроки исчисляются Сторонами с момента составления Протокола замечаний, а **процедура устранения недостатков осуществляется в следующем порядке:**

- Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям Застройщика для устранения замечаний, с момента подписания Сторонами Протокола замечаний и до окончания их устранения.

- После устранения Застройщиком замечаний, повторная приемка Объекта долевого строительства и/или приёмка результатов устранения недостатков осуществляется в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

- В случае, если Участник в оговоренный срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для повторной приемки Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком выявленных недостатков и/или для приёмки результатов устранения выявленных недостатков после принятия Объекта долевого строительства участником по передаточному акту (Акту приема-передачи) или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, или иным образом уклоняется от подписания Акта об устранении выявленных недостатков, Застройщик имеет право в одностороннем порядке составить данный Акт. С момента составления Застройщиком такого Акта, выявленные недостатки считаются устранёнными, а обязательства Застройщика по устранению недостатков исполненными надлежащим образом.

- Не допускается устранение недостатков силами Участника или привлеченных им третьих лиц с возложением расходов по их устранению на Застройщика, до момента отражения таких недостатков Сторонами в Протоколе замечаний и подтверждения их наличия Застройщиком. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение таких недостатков, а также недостатков, возникших вследствие их устранения, за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Стороны пришли к соглашению, что существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (существенным недостатком Объекта долевого строительства) является определение данного понятия, указанное в Законе Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для первичной приемки Объекта долевого строительства, или для повторной приемки Объекта долевого строительства, в срок, указанный в абз. 4 п. 5.3 Договора, или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акту приема-передачи), Застройщик, по истечении двух месяцев с даты отправки сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

При этом со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- У Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества Комплекса;

- Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства признаются следующие случаи:

- Неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) дней с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства;

- Неявка Участника долевого строительства на повторную приемку Объекта долевого строительства, в срок, в пределах которого Участник долевого строительства должен был осуществить повторную приемку Объекта долевого строительства;

- Уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства, сообщения об устранении существенных недостатков, включая случаи неполучения почтового отправления по причине «истечение срока хранения», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п;

- Отказ от подписания протокола замечаний или не предоставление Застройщику протокола замечаний в день осмотра (приемки) Объекта долевого строительства;

- Отказ от подписания передаточного акта (в том числе неявка в офис Застройщика в течение срока, предусмотренного для подписания передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства при отсутствии оснований, предусмотренных законодательством или Договором;

- Иные случаи, предусмотренные законодательством.

5.6. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акту приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достаточную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта.

5.8. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Односторонний передаточный акт).

5.9. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства (Одностороннего передаточного акта) до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять функциональное назначение Объекта долевого строительства, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект долевого строительства.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Участнику Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, а также гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства устанавливается, в соответствии с действующей на момент заключения настоящего Договора, редакцией Федерального закона.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту либо иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае, если в период гарантийного срока, Участником долевого строительства будет выявлено, что Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества (будут выявлены недостатки), Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием о составлении Сторонами Протокола замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства /отделке Объекта долевого строительства. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника, указанные в Протоколе замечаний и подтвердить их наличие.

С момента подтверждения Застройщиком выявленных недостатков, отраженных в Протоколе замечаний, Участник вправе по своему выбору предъявить к Застройщику требования, предусмотренные действующим законодательством.

В случае предъявления Участником требования Застройщику о безвозмездном устранении недостатков в разумные сроки (сроки предусмотренные действующим, на момент такого обращения, законодательством), процедура устранения таких недостатков осуществляется в порядке, предусмотренном положениями пункта 6.4. настоящего Договора.

6.4. В случае предъявления Участником требования Застройщику о безвозмездном устранении в разумные сроки (сроки предусмотренные действующим, на момент такого обращения, законодательством) недостатков, отраженных в Протоколе замечаний и подтвержденных Застройщиком, такие сроки исчисляются Сторонами с момента составления данного Протокола замечаний, **а процедура устранения недостатков осуществляется в следующем порядке:**

- Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям Застройщика для устранения замечаний, с момента подписания Сторонами Протокола замечаний и до окончания их устранения.

- После устранения Застройщиком замечаний к Объекту долевого строительства приёмка результатов устранения недостатков осуществляется в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

- В случае, если Участник в оговоренный срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приёмки результатов устранения выявленных недостатков или иным образом уклоняется от подписания Акта об устранении выявленных недостатков, Застройщик имеет право в одностороннем порядке составить данный Акт. С момента составления Застройщиком данного Акта, выявленные недостатки считаются устранёнными, а обязательства Застройщика по устранению недостатков исполненными надлежащим образом.

- Не допускается устранение недостатков силами Участника и/или привлеченных им третьих лиц с возложением расходов по их устранению на Застройщика, до момента отражения таких недостатков Сторонами в Протоколе замечаний и подтверждения их наличия Застройщиком. Нарушение настоящего пункта влечет для

Участника утрату права на устранение таких недостатков, а также недостатков, возникших вследствие их устранения, за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта долевого строительства, Корпуса или его частей, а также вследствие нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо если они возникли вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником и/или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются путем размещения денежных средств Участником долевого строительства на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке, в счет уплаты цены настоящего Договора в порядке, установленном статьями 15.4 – 15.5 Федерального закона.

7.2. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение Земельного участка в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории.

7.3. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк России», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.4. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п. 3.4.2 и/или п. 4.2.3 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением № 3 к Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Участник уведомлен, что Застройщик осуществляет строительство с привлечением кредитных средств на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B01EE4 от 03.12.2025 года, заключенного с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России». Право аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4. Договора находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки № ДИ01_380B01EE4 от 16.12.2025 года, запись о регистрации № 77:09:0005008:62-77/055/2026-2898 от 04.02.2026 года, № 77:09:0005008:57-77/055/2026-3838 от 04.02.2026 года.

8.5. С момента передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с уполномоченным банком, не распространяется на данный Объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог права аренды Земельного участка, прекращается с момента передачи Участнику в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона, Объектов долевого строительства в Комплексе, построенном (созданном) на данном Земельном участке.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, через 30 (Тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Объекта долевого строительства. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором, без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

10.5. 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.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие 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), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Объекта

долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительства Комплекса, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primerpark.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.15. Настоящий Договор подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника долевого строительства и передается на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – «Росреестр»), в

форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», либо через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), либо через официальный сайт Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с Росреестром.

11.16. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

12.1.1. Приложение № 1 – Планировка, местоположение на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Объекта долевого строительства.

12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Объекта долевого строительства.

12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора участия в долевом строительстве.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ПРАЙМ ПАРК»

ИНН/КПП 7714964540/770601001

ОГРН: 5167746451439

Юридический/ Адрес для корреспонденции: 119017,
Москва г, Ордынка Б. ул., дом № 44, строение 2,
комната 2 этаж 2

Р/с _____

Банк: ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044525225

К/С: 30101810400000000225

e-mail: info@primepark.ru

_____/_____/_____

Участник долевого строительства:

Гр. _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Адрес: _____

Р/с _____

Банк: _____

БИК: _____

К/С: _____

e-mail: _____

Телефон: _____

_____/_____/_____

Планировка, местоположение на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Объекта долевого строительства.

Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является – Квартира/Кладовка/Машино-место, который входит в состав Комплекса (4.3 этап строительства) и расположен в Корпусе _____, секция _____, этаж _____, номер на площадке _____, кол-во комнат _____, условный _____, общая площадь проектная - _____, Общая приведенная площадь проектная - _____, имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная) *, м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
	жилое помещение									

План расположения на этаже и планировка Объекта долевого строительства

Планировка

Объект долевого строительства, являющийся предметом по настоящему Договору, выделен серым цветом. Планировка Объекта долевого строительства определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ /

Вариант отделки «WHITE BOX»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

- **Устройство внутренних перегородок;**
- **Предварительная отделка стен, кроме стен в помещении санузлов;**
- **Выполнение черновой стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;**
- **Установка входной двери;**
- **Электрические Инженерные Системы**
 - Разводка внутриквартирных сетей освещения;
 - Разводка внутриквартирных силовых сетей;
 - Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных);
- Установка внутриквартирного щита с проектным наполнением средствами безопасности;
- Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);
- **Механические Инженерные Системы**
 - Разводка труб системы отопления;
 - Установка конвекторов системы отопления;
 - Точка подключения для холодоснабжения;
 - Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
 - Точка подключения системы приточной вентиляции (определяется в соответствии с проектной документацией);
 - Точка подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), без выполнения разводки трубопроводов внутри жилых и нежилых помещений водопроводов;
 - Точка подключения канализации с установкой желобов под прокладку трубопровода, без выполнения разводки трубопроводов внутри помещений.

Участник принимает и согласен, что в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, Общая фактическая площадь и Общая приведенная площадь Объекта, будет уменьшена. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади, приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием для перерасчета (изменению) Цены договора.

После передачи Объекта с выполненными Застройщиком отделочными работами в соответствии с данным Приложением, Участник за свой счет и своими силами, либо с привлечением третьих лиц, выполняет в Объекте комплекс иных необходимых ему отделочных работ, которые попадают в соответствии с законодательством Российской Федерации под категорию «отделочные работы».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. Участник оплачивает Застройщику Цену Договора в сумме ******* (*****)** рублей 00 копеек, НДС не облагается. Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере ******* (*****)** рублей 00 копеек в безналичном порядке в срок не позднее _____ года.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере ******* (*****)** рублей 00 копеек на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее по тексту - «Эскроу-агент»/ «Акцептант»), на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, регистрационный номер 1481, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225); адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03 доб. 2;

Бенефициар – Застройщик (ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАЙМ ПАРК", ОГРН 5167746451439, ИНН 7714964540) р/с: 40702810838720023390 в ПАО Сбербанк, БИК: 044525225);

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в п. 1.5. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: ******* (*****)** рублей 00 копеек.

Срок депонирования – до 01.02.2027 г.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом 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, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в ******* (*****)** рублей 00 копеек.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

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

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере ******* (*****)** рублей 00 копеек не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: oformlenie@primepark.ru

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав, либо обязуется самостоятельно

получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора. После предоставления указанных документов в течение 5 (Пяти) рабочих дней, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника долевого строительства, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику долевого строительства.

3. Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью Участником долевого строительства с даты поступления Цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, а в случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по завершению строительства, также при условии поступления суммы необходимой доплаты от Участника долевого строительства на указанный счет эскроу/на расчетный счет Застройщика.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____