Если электронная регистрация

Настоящий Договор участия в долевом строительстве подписан сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями/ квалифицированными сертификатами ключей проверки электронной подписи и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста договора

мкССылкаНаДоговор

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Москва _____

_____ **(далее «Застройщик»),** _____ с одной стороны, и _____ (далее «Участник»), с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс – **Жилой комплекс с подземной автостоянкой, общей площадью 34511,26 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005001:11, по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, влд. 4/1,** создаваемый по строительному адресу: **г. Москва, ул. Врубеля, влд. 4/1**. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект – **машино-место/ нежилое помещение (индивидуальная внеквартирная кладовая)**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 Договора и Приложениях к настоящему Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

Если на стороне Участника 1 ФЛ или ЮЛ

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

Если на стороне Участника более 1 ФЛ

1.1.3. **Участник** – _____, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

1.1.4. Застройщик – **ООО «СЗ «Врубеля 4»**, имеющее на праве(-ах), указанном(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, земельный(-е) участок(-ки), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом(-их) земельном(-их) участке(-ах) Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке **Разрешение №77-195000-018552-2019 от 07 ноября 2019 года** от на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте https://наш.дом.рф/ проектную декларацию;

1.1.4.3. на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005001:11, площадью 6356 кв.м, адрес (местоположение): г. Москва, ул. Врубеля, влд.4/1, на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-09-054019 от 29.04.2019 г. (запись о государственной регистрации аренды в Едином государственном реестре недвижимости от 16.05.2019 г. №77:09:0005001:11-77/009/2019-7).

Указанный земельный участок находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» на основании Договора об ипотеке (залоге недвижимости) №619/153-20 от 27.08.2020 г., заключенного между АО «Банк ДОМ.РФ» и Застройщиком (запись о государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости от 16.09.2020 г. №77:09:0005001:11-77/055/2020-2).

1.1.4.4. Характеристики земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из него(них) могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой

изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного(-ых) участка(-ов), указанного(ых) в п. 1.1.4.3. Договора, при его(их) разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при его(их) разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект органом, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Холодные/летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.8. Участник подтверждает, что при подписании Договора Застройщик ознакомил Участника с порядком расчетов по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По 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 Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

Для кладовых

столбец 1	столбец 2	столбец 3	столбец 4	столбец 5
Квартал	Корпус	Блок	Секция	Крыло

столбец 6	столбец 7	столбец 8	столбец 9
Условный номер Объекта	Номера помещений, входящих в площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений)	Этаж/уровень	Номер на площадке

столбец 10	столбец 11	столбец 12	столбец 13
Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений), кв.м.	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав Объекта, с учетом понижающих коэффициентов, кв.м.	Проектная общая площадь Объекта (сумма столбцов 11 и 12), кв.м.

Проектная общая приведенная площадь Объекта, указанная в столбце 13 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая приведенная площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений с учетом понижающих коэффициентов (согласно действующим нормативно-правовым актам), будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 6, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Для кладовых

Отделка

Объект передается Участнику с отделкой, которая включает в себя работы и применяемые материалы, указанные в Приложении №2 к Договору.

Для машиномест

столбец 1	столбец 2	столбец 3
Условный номер объекта	Этаж/уровень	Проектная площадь, кв.м.

Для взаимозависимых мм

Участник осознает, что указанные в таблице Машино-места, являются смежными, то есть они предназначены для последовательной установки автомобилей, без возможности использования одного из этих машино-мест независимо от другого.

Проектная площадь Объекта, указанная в столбце 3 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 1, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Для кладовых

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет _____ _____, из расчета _____ _____ за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в столбце 13 Таблицы.

3.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

Для машиномест

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет_____ _____.

3.2. Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)	Источник денежных средств
1		5 р/д с даты регистрации договора	_____ средства
ИТОГО:			

Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств Участником на эскроу счет, открытый в Банке ДОМ.РФ в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 3.3., 3.3.1. – 3.3.4. Договора.

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору №_____ от _____ (_____№_____). НДС не облагается.».

Рассрочка

В соответствии с условиями по оплате цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора и графиком платежей, указанным в п. 3.3. Договора ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

Если ЮЛ или ИП

3.3.1. Заключая Договор, Застройщик и Участник предлагают Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ», являющемуся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077 БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (далее и ранее – Банк ДОМ.РФ), адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона 8 800 775-86-86, заключить трехсторонний Договор счета эскроу на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.3.1. Договора;
- порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.3.3. Договора;
- срок условного депонирования – **до 30.06.2023 г.**;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в п.11 Договора;
- эскроу-агент –Банк ДОМ.РФ;
- депонент счета эскроу – Участник;
- реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу / Договоре счета эскроу /предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

В соответствии с Договором счета эскроу Участник обязуется перечислить на открытый Банком ДОМ.РФ счет эскроу денежные средства, а Банк ДОМ.РФ разместить на счете эскроу полученные денежные средства,

обеспечить сохранность полученных денежных средств и передать их Застройщику при возникновении обстоятельств, предусмотренных настоящим Договором.

Если ФЛ

3.3.1. Заключая Договор, Застройщик и Участник предлагают **Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ»**, являющемуся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (далее и ранее – Банк ДОМ.РФ), адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона 8 800 775-86-86, заключить трехсторонний Договор счета эскроу на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.3.1. Договора;
- порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.3.3. Договора;
- срок условного депонирования – до 30.06.2023 г.;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в п.11 Договора;
- эскроу-агент – Банк ДОМ.РФ;

Не ипотека

- депонент счета эскроу – Участник;

ипотека

- депонент счета эскроу –_____;
- реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу / Договоре счета эскроу /предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной Банк ДОМ.РФ в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банк ДОМ.РФ.

Если не эл регистрация

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ. электронной копии настоящего Договора.

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ. электронную копию зарегистрированного Договора и копию электронного документа (копию электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости), содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ.в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

Застройщик также обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ. документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, указанные в Общих условиях открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

Если эл регистрация

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ электронного образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями/квалифицированными сертификатами ключей проверки электронной подписи (далее – УКЭП).

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ электронный образ настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и электронный документ (электронную выписку из Единого государственного реестра недвижимости), содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

3.3.3. Участник обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ документы, необходимые для открытия и обслуживания счета эскроу Банком ДОМ.РФ.

3.3.4. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ДОМ.РФ счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Банком ДОМ.РФ.

Банк ДОМ.РФ с аккредитивом, БЕЗ ИПОТЕКИ

3.3.5. Платеж, указанный в п. 3.3. Договора, уплачивается за счет собственных средств Участника.

В случае рассрочки

Для оплаты первого платежа в счет оплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 3.3. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», реквизиты: Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 19 декабря 2018 г., место нахождения: город Москва, ул. Воздвиженка, дом 10; реквизиты: кор. счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, КПП 770401001, ИНН 7725038124, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее и ранее – Банк), не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора, на следующих условиях:

В случае полной оплаты

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», реквизиты: Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 19 декабря 2018 г., место нахождения: город Москва, ул. Воздвиженка, дом 10; реквизиты: кор. счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, КПП 770401001, ИНН 7725038124, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее и ранее – Банк), не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора, на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает Банк ДОМ.РФ;
- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый в Банке ДОМ.РФ в соответствие с п.3.3.1.- 3.3.4. Договора.

С электронной регистрацией

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет _____ электронный образ зарегистрированного Договора и электронный документ (электронная выписка из Единого государственного реестра недвижимости), содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, на электронный адрес _____ и/или иным, не запрещенным законом способом.

Застройщик должен представить _____ электронную копию Договора и выписки до истечения срока действия аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена: @inteco (в заархивированном виде с паролем).

Извещение об открытии аккредитива будет направлено Застройщику на электронную почту akreditiv@inteco.ru (в заархивированном виде с паролем).

Срок исполнения аккредитива составляет 3 (Три) рабочих дня с момента предоставления получателем средств _____ электронной копии Договора, в формате, указанном в настоящем пункте.

Без электронной регистрации

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет _____ электронную копию зарегистрированного Договора и копию электронного документа (копию электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости), содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости на электронный адрес _____ и/или иным, не запрещенным законом способом.

Застройщик должен представить _____ электронную копию Договора и выписки до истечения срока действия аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена: @inteco (в заархивированном виде с паролем).

Извещение об открытии аккредитива будет направлено Застройщику на электронную почту akreditiv@inteco.ru (в заархивированном виде с паролем).

Срок исполнения аккредитива составляет 3 (Три) рабочих дня с момента предоставления получателем средств _____ электронной копии Договора, в формате, указанном в настоящем пункте.

В случае рассрочки

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником _____ безналичным перечислением денежных средств на эскроу счет, открытый в Банке ДОМ.РФ в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 3.3., 3.3.1. – 3.3.4. Договора.

Для кладовых

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности.

В случае, если Фактическая площадь Объекта станет отличной от Проектной общей приведенной площади, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, фактическая общая площадь Объекта, изменится относительно Проектной площади Объекта (столбец 11 Таблицы) более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Объекта и определяется в порядке, предусмотренном в п. 3.4.1., 3.4.2. Договора.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта фактическая общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между фактической и Проектной общей приведенной площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной произведению стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади, указанной в п.3.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, и счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком самостоятельно или с использованием сторонних организаций и сервисов заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта фактическая общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной общей приведенной и Фактической общей приведенной площадью Объекта.

Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и разницы между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.5. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке ДОМ.РФ счет эскроу, за исключением взаиморасчетов между Сторонами по результатам кадастровой деятельности в соответствии с п.п.3.4., 3.4.1., 3.4.2. Договора.

Прекращение обязательства Участника по оплате цены Договора путем зачета встречного однородного требования не допускается, за исключением случаев заключения сторонами соответствующего письменного соглашения.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

Для машиномест

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности.

В случае, если Фактическая площадь Объекта будет отличаться от Проектной площади Объекта, Цена Договора изменению не подлежит, как и необходимость дополнительного согласования Сторонами такого отличия и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, Фактическая площадь Объекта изменилась относительно Проектной площади Объекта более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, Договор продолжает свое действие.

3.5. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке ДОМ.РФ счет эскроу.

Прекращение обязательства Участника по оплате цены Договора путем зачета встречного однородного требования не допускается, за исключением случаев заключения сторонами соответствующего письменного соглашения.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Цена Договора, определенная на момент подписания Договора, является окончательной и изменению не подлежит и действует только для Договора.

Если ФЛ

3.7. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1. п. 3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

Для кладовых

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на счет эскроу или на расчетный счет Застройщика в полном объёме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии).

4.1.3. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

Для мм

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на счет эскроу или на расчетный счет Застройщика в полном объёме.

4.1.3. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме. Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику самостоятельно или с использованием сторонних организаций и сервисов по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного в п. 6.1. Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-ого числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ежеквартально.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

Для кладовых

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 11 Таблицы Проектной площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменение Фактической площади Объекта, вызванное изменением проектной документации, влечет увеличение или уменьшение цены Договора на условиях п. 3.4.1, п. 3.4.2 Договора.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей приведенной площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 5% Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице.

Для мм

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 3 Таблицы Проектной площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей приведенной площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 5% Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице.

Для кладовых

4.3. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель) осуществляется Застройщиком, включая оборудование, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные (аналогичные) материалы без согласования с Участником. Использование сходных материалов не является

недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик имеет право без согласования с Участником изменять технологии выполняемых работ.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта без согласования с Участником в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты). Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Застройщик имеет право без согласования с Участником осуществлять замену оборудования на аналогичное по основным характеристикам, без ухудшения качества и безопасности применяемого оборудования.

Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в Приложении №2, составляет 1 (один) год с даты передачи Участнику Объекта. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора,

Без электронной регистрации

в т.ч. – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, в т.ч. подтверждение исполнения своих обязательств в соответствии с п. 3.3.3. Договора.

Если электронная регистрация

а также предоставить информацию необходимую для выпуска УКЭП (в случае подачи Договора на государственную регистрацию в электронном виде).

В случае непредставления или отказа в предоставлении указанных в настоящем пункте документов и информации в течение 5 рабочих дней со дня подписания Договора, Договор считается незаключенным, о чем Застройщик обязуется отправить соответствующее уведомление по адресу корреспонденции Участника, указанного в п.11. Договора. Указанное уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. С даты отправки уведомления для Сторон наступят следующие правовые последствия:

- Стороны освобождаются от обязанности по совершению действий, направленных на проведение государственной регистрации Договора;
- Стороны признают права и обязанности из Договора не возникшими;
- Участник не может и не должен претендовать на – **машино-место/ нежилое помещение (индивидуальную внеквартирную кладовую),** а также требовать от Застройщика совершения действий, направленных на исполнение Договора;
- Застройщик имеет право привлекать третьих лиц к подписанию каких-либо договоров, направленных на реализацию **машино-места/ нежилого помещения (индивидуальной внеквартирной кладовой)** (либо реализацию прав на **машино-место/ нежилое помещение (индивидуальную внеквартирную кладовую)**).

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Передача прав требований Участника по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что:

5.2.1. Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика в разумный срок:

- безвозмездного устранения недостатков Объекта;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.2.2. указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 45 (сорок пять) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком (в случае выбора Участником безвозмездного устранения недостатков Объекта).
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект **в срок не позднее 30.06.2023 г.**

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика, а также передачи Участнику инструкции по эксплуатации Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на счет эскроу или на расчётный счет Застройщика, в том числе оплаты Излишков площади в соответствии с п. 3.4, п. 3.4.1 Договора.

6.3. Участник обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

В случае, если несколько участников

6.6. Объект подлежит оформлению _____.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты

Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на счет эскроу в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковский деятельности.

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период на счет эскроу, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, Застройщик уплачивает Участнику, приобретающему Объект для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного Объекта, не является основанием для признания такого Объекта непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.7. В случае расторжения / прекращения Договора:

7.7.1. до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется Банком ДОМ.РФ в соответствии с частью 8 Статьи 15.5 №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на банковский счет депонента, указанный в Договоре счета эскроу;

7.7.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, уплаченных Участником по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

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

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие

ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований, в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта, в том числе одностороннего. Участник обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика и Банк (если ипотека) в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления подлинного экземпляра Договора уступки (с отметкой о государственной регистрации Договора уступки - в случае, если государственная регистрация предусмотрена законом), а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии предварительного письменного согласования Застройщиком и Банком (если ипотека) такой уступки.

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение Застройщиком обязательства по Договору признается исполнением надлежащему лицу, в том числе обязательство Застройщика по направлению уведомлений/письменной корреспонденции Участнику в связи с исполнением Договора, в том числе, но не ограничиваясь, предусмотренных п. 4.1.5. Договора уведомлений, а также направление Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном пп. 4.2.1., 6.4. Договора.

8.4.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Участника только по соглашению Сторон.

В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти)% от цены Договора.

Указанный штраф уплачивается Участником после подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора одним из предложенных способов:

- путем перечисления денежных средств на расчётный счет Застройщика, указанный в соглашении о расторжении, в день подписания Сторонами указанного соглашения.

Порядок и условия перечисления денежных средств, указанных в настоящем пункте, устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении Договора;

- путем открытия и пополнения в пользу Застройщика покрытого безотзывного аккредитива на сумму, указанную в соглашении о расторжении, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора, в кредитной организации, осуществляющей банковскую деятельность на территории Российской Федерации.

Раскрытие аккредитива осуществляется после государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

Порядок и условия раскрытия аккредитива, указанного в настоящем пункте, устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении Договора.

8.4.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае нарушения Участником обязательств по оплате указанного в п.8.4.1. Договора штрафа, соглашение о расторжении считается незаключенным Сторонами и не подлежит передаче на государственную регистрацию.

8.5. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.6. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Застройщику.

8.6.1. Участник ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта согласно утвержденной проектной документации. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 договора.

8.6.2. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

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

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Если договор подается на регистрацию не в электронном виде

10.8. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, _____– для Участника, **один – для Застройщика,** один – для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если договор подается на регистрацию в электронном виде

10.8. Настоящий Договор подписан Сторонами УКЭП и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста Договора.

Если ФЛ

10.9. При подписании Договора Участник дает Застройщику свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

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

Местоположение Комплекса на схеме

*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)

Местоположение Объекта* на схеме _____ Комплекса

*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)

*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (Объект на схеме Комплекса разделен на условные части)

*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса

ПЛАНИРОВКА

Часть плана _____ этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект
Фрагмент плана _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 1 Объекта

Фрагмент плана _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 2 Объекта

Планируемая экспликация Объекта (в составе общей экспликации)

Застройщик:

_____

Участник:
С основными характеристиками Комплекса, указанием местоположения Объекта на плане создаваемого Комплекса_____ ознакомлен

_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве №_____ от _____

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Вид отделки элементов интерьеров		
	потолок	Стены, перегородки	Полы
Кладовые	Окраска ВД краской с подготовкой, потолочные светильники	Окраска ВД краской с подготовкой	Цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка

Застройщик:

_____

Участник:

_____