ДОГОВОР № XXX
об участии в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Москва « » 20 года

XXX, ОГРН XXX, ИНН XXX, КПП XXX, от лица которого действует ФИО на основании XXX (далее – **«Застройщик»**), с одной стороны, и

XXX,

(далее – **«Участник долевого строительства» или «УДС»**), с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Объект

XXX, количество этажей: XXX, общая площадь – XXX кв.м., кадастровый номер земельного участка – XXX, площадь земельного участка – XXX кв.м. (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – XXX, материал перекрытий – XXX, класс энергоэффективности – XXX, сейсмостойкость – XXX баллов, уникальность – относится / не относится.

2. Объект долевого строительства

XXX со следующими характеристиками:
Наименование – XXX
Строительный номер (условный) – XXX
Количество комнат – XXX
Площадь Объекта долевого строительства – XXX **кв.м.**
Общая площадь Объекта долевого строительства – XXX **кв.м.**
Жилая площадь Объекта долевого строительства -XXX **кв.м.**
Площадь объекта долевого строительства с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом.-**XXX кв.м.**
Этаж – № XXX
Секция – № XXX
Стоимость – XXX **руб. 00 коп.**
ID (уникальный идентификатор) помещения-

3. Правовое обеспечение Договора

XXX Права на ЗУ.
Разрешение на строительство № XXX, выдано XXX г. XXX.
Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых XXX, допускается залог (ипотека) прав Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу XXX на основании договора об ипотеке, а также допускается залог имущественных прав на Объект в пользу XXX по Договору залога имущественных прав.

4. Цена Договора

XXX (XXX) руб. 00 коп. за Объект долевого строительства.

5. Порядок расчетов

Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в XXX, после регистрации Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства.

Эскроу-агент/Акцептант – XXX (сокращенное наименование XXX), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций XXX от XXX г., место нахождения: XXX, корреспондентский счет № XXX, БИК XXX, ИНН XXX, ОГРН XXX, адрес электронной почты: XXX, номер телефона: XXX.

Бенефициар – Застройщик.

Срок условного депонирования: по XXXX включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта.

Участник долевого строительства обязан осуществить оплату Цены Договора путем внесения денежных средств в размере **XXX (XXX) руб. 00 коп.** на счет эскроу любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации (в том числе, с использованием аккредитива, безналичного перевода и пр.), в следующем порядке:

- сумма в размере XXX (XXX) руб. 00 коп. не позднее XXX года[1], но не ранее даты государственной регистрации Договора. Если государственная регистрация Договора будет осуществлена позднее указанного срока, то Участник долевого строительства обязан осуществить оплату указанной суммы в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

6. Дополнительные условия при оплате Цены Договора с использованием кредитных денежных средств[2]

Не применимо

7. Срок передачи

Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее XXX года.**

8. Право собственности на Объект долевого строительства

В результате надлежащего исполнения Договора у Участника долевого строительства в будущем возникает право: XXX собственности.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора[3]

Приложение №1 «План Объекта долевого строительства»;
Приложение №2 «Комплектация Объекта долевого строительства»;
Приложение №3 «Условия Договора».

Договор подписывается Сторонами с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, что считается соблюдением письменной формы Договора согласно п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса РФ.

Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

---

[1] Застройщик обязуется указать дату не позднее даты, предшествующей дате ввода в эксплуатацию Объекта.
[2] Заполняется в случае использования кредитных денежных средств в счет оплаты Цены Договора.
[3] ***Иные условия Договора указаны в приложениях к настоящему титульному листу Договора (далее - «Титульный лист Договора»).***

XXX
Адрес: XXX
Почтовый адрес: XXX
ОГРН XXX
ИНН/КПП XXX / XXX
р/сч. XXX
кор. сч. XXX
в XXX
БИК XXX
https://www.granelle.ru/

Действующая (-ий) на основании Доверенности

_____/ XXX /

Участник долевого строительства:
XXX, пол: XXX, дата рождения: XXX, место рождения: XXX, гражданство: XXX, паспорт XXX, выдан XXX г. XXX, код подразделения XXX, адрес места жительства (регистрации) или места пребывания: XXX,
Телефон: XXX; E-mail: XXX
р/с XXX в XXX, БИК XXX, к/с XXX

_____/**XXX** /

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства»

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

XXX со следующими характеристиками:
Наименование – XXX
Строительный номер (условный) – XXX
Количество комнат – XXX
Площадь Объекта долевого строительства – XXX **кв.м.**
Общая площадь Объекта долевого строительства – XXX **кв.м.**
Жилая площадь Объекта долевого строительства -XXX кв.м.
Площадь объекта долевого строительства с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом-XXX кв.м.
Этаж – № XXX
Секция – № XXX
Стоимость – XXX **руб. 00 коп.**

Застройщик:
XXX
Действующая (-ий) на основании Доверенности

_____/ XXX /

Участник долевого строительства:
XXX

_____/ **XXX** /

Приложение №2 «Комплектация Объекта долевого строительства»

Комплектация Объекта долевого строительства

Застройщик:
XXX
Действующая (-ий) на основании Доверенности

_____/ XXX /

Участник долевого строительства:
XXX

_____/ **XXX** /

Приложение №3 «Условия Договора»
Условия Договора (далее – «Условия»)

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

– **Объект** – объект недвижимости (здание, строение, сооружение), полное наименование и описание которого указано в Титульном листе Договора. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес;

– **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира)/нежилое помещение/ машино-место согласно пункту 2 Титульного листа, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Примерный план Объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 «План Объекта долевого строительства». В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов;

– **Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства (квартиры) в соответствии с проектной документацией согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, состоящей из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, до уточнения указанной площади, которое будет произведено по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта;

– **Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства **(квартиры)** согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, уточненная по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта;

– **Площадь Объекта долевого строительства** – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0, в соответствии с проектной документацией, до уточнения указанной площади, которое будет произведено по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта;

– **Окончательная площадь Объекта долевого строительства** – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0, уточненная по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта;

– **Площадь объекта долевого строительства с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом**- площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, до уточнения указанной площади, которое будет произведено по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта.

– **Жилая площадь Объекта долевого строительства** - суммарная площадь всех жилых комнат в жилом помещении до уточнения указанной площади, которое будет произведено по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта;

– **Передаточный акт** – документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

– **Орган регистрации прав** – Федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение

Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

– **Счет эскроу** - специальный счёт, открываемый Банком (Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Банком от владельца счёта – Участника долевого строительства (Депонент) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи Банком (Эскроу-агент) таких средств Застройщику (Бенефициар) в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, характеристики которого указаны в Договоре, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (далее – «Цена Договора») и принять Объект долевого строительства при наступлении условий, указанных в Договоре.

2.2. Качественные характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией.

Комплектация Объекта долевого строительства в случае, когда Объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, указана в Приложении № 2 «Комплектация Объекта долевого строительства».

В случае, если в Объекте долевого строительства в соответствии с Комплектацией осуществляются отделочные работы, в том числе и предчистовая отделка, до сведения Участника долевого строительства доведена информация, что в результате выполнения таких отделочных работ и возведения перегородок, площадь Объекта долевого строительства уменьшится, но не более, чем на 5% (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства, что не является существенным изменением Объекта долевого строительства.

2.2.1. В случае, если в Объекте долевого строительства в соответствии с Комплектацией осуществляются отделочные работы, результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки должен соответствовать Разделу 5 "ГОСТ Р 72509-2026. Национальный стандарт Российской Федерации. Отделочные работы. Требования к результатам работ" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 30.01.2026 N 66-ст). При этом, техническая характеристика (предельные отклонения) результата отделочных работ, включающая требование соответствия поверхностей установленным значениям предельных отклонений от плоскостности, прямолинейности и вертикальности/горизонтальности должна соответствовать 6-му классу отделки помещений вышеуказанного ГОСТ Р 72509-2026.

2.3. Указанные в Титульном листе Договора и в Приложении № 1 «План Объекта долевого строительства» площади представлены согласно проектной документации и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана Объекта. Условные номера (индекс) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций технического плана Объекта.

2.4. Указанная в Приложении № 1 «План Объекта долевого строительства» проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

2.4.1. В случае, когда Объектом долевого строительства является квартира, применимо нижеследующее.

Стороны пришли к соглашению не признавать наличие разницы между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства, если оно не превышает 5 % (пяти процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства. В случае, если разница между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 5 % (пяти процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства, то это не влечет за собой пересчета Цены Договора. В случае, если разница между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от Общей площади

Объекта долевого строительства, то Стороны производят пересчеты Цены Договора согласно п. 4.3 Условий.

Стороны также согласны с тем, что изменение площади балконов, лоджий, веранд и террас (при сравнении данных согласно проектной документации и данных согласно техническому плану Объекта, изготовленному по окончании строительства), как в меньшую, так и в большую сторону, не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет изменение Цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства, при этом данные площади балконов, лоджий, террас не содержатся в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, а указываются в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

2.4.2. В случае, когда Объектом долевого строительства является нежилое помещение, применимо нижеследующее.

Стороны пришли к соглашению не признавать наличие разницы между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства, если оно не превышает 5 % (пяти процентов) от Площади Объекта долевого строительства. В случае, если разница между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства не превышает 5 % (пяти процентов) от Площади Объекта долевого строительства, то это не влечет за собой пересчета Цены Договора. В случае, если разница между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства, то Стороны производят пересчеты Цены Договора согласно п. 4.3 Условий.

2.4.3. В случае, когда Объектом долевого строительства является машино-место, применимо нижеследующее.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое изменение площади Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства. Окончательная площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может отличаться от Площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Договора.

2.5. До заключения Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

Застройщиком по Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией на Объект, проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в Орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Объекта и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объект и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

3.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право собственности или право временного владения и пользования или иной вид права на Земельный участок в соответствии с данными, указанными в Титульном листе Договора.

3.5. Разрешение на строительство, выданное в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.6. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия Договора.

3.8.1. Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

3.8.2. Заключение Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации.

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.8.4. Все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон.

3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой(условие применимо к УДС-физическим лицам).

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке.

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения Договора в споре и под арестом не состоит.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Объекта, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта

долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Объекта и прилегающей к нему территории, расходы по охране Объекта и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Объекта и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена Договора определена в Титульном листе Договора и состоит из суммы стоимостей всех Объектов долевого строительства, определённых пунктом 2 Титульного листа Договора. В случае, если Договором предусмотрена обязанность Застройщика передать один Объект долевого строительства, Цена Договора равна стоимости такого Объекта долевого строительства, определённой пунктом 2 Титульного листа Договора.

4.3. Цена Договора, установленная в Титульном листе Договора, является окончательной на весь период действия Договора независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит, за исключениями, предусмотренными пунктами 4.3.1, 4.3.2 Условий.

4.3.1. В случае, когда Объектом долевого строительства является квартира, применимо нижеследующее.

Цена Договора, установленная в Титульном листе Договора, является окончательной на весь период действия Договора независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит, за исключением наличия разницы между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства.

Если при наличии разницы между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства, Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику за разницу между Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства и Общей площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, установленной в Титульном листе Договора, на Площадь Объекта долевого строительства. Денежные средства в счет доплаты за увеличенную площадь Объекта долевого строительства (за положительную разницу между Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства и Общей площадью Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства перечисляет Застройщику на расчетный счет, указанный в Договоре, если иные реквизиты счета не были представлены Застройщиком Участнику долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Если при наличии разницы между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства, Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства часть Цены Договора, установленной в Титульном листе Договора, за разницу между Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства и Общей площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, указанной в Титульном листе Договора, на Площадь Объекта долевого строительства. Денежные средства за уменьшенную площадь Объекта долевого строительства (за отрицательную разницу между Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства и Общей площадью Объекта долевого строительства) возвращаются Участнику долевого строительства на расчетный счет, указанный в Договоре, если иные реквизиты счета не были представлены Участником долевого строительства Застройщику, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Если Договором предусмотрена обязанность Застройщика передать несколько Объектов долевого строительства, то для целей проведения пересчета Цены Договора согласно настоящему пункту Стороны исходят из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления стоимости соответствующего Объекта долевого строительства, определенной пунктом 2 Титульного листа Договора, (по которому имеется разница между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства) на Площадь

Объекта долевого строительства, (этого же Объекта долевого строительства, по которому имеется разница между Общей площадью Объекта долевого строительства и Окончательной общей площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Общей площади Объекта долевого строительства).

4.3.2. В случае, когда Объектом долевого строительства является нежилое помещение, применимо нижеследующее.

Цена Договора, установленная в Титульном листе Договора, является окончательной на весь период действия Договора независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит, за исключением наличия разницы между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства, согласно абзацу 2 п. 2.4 Условий.

Если при наличии разницы между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства, Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет больше Площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику за разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, установленной в Титульном листе Договора, на Площадь Объекта долевого строительства, указанную в Титульном листе Договора. Денежные средства в счет доплаты за увеличенную площадь Объекта долевого строительства (за положительную разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства перечисляет Застройщику на расчетный счет, указанный в Договоре, если иные реквизиты счета не были представлены Застройщиком Участнику долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Если при наличии разницы между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства, Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства часть Цены Договора, установленной в Титульном листе Договора, за разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, указанной в Титульном листе Договора, на Площадь Объекта долевого строительства, указанную в Титульном листе Договора. Денежные средства за уменьшенную площадь Объекта долевого строительства (за отрицательную разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства) возвращаются Участнику долевого строительства на расчетный счет, указанный в Договоре, если иные реквизиты счета не были представлены Участником долевого строительства Застройщику, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Если Договором предусмотрена обязанность Застройщика передать несколько Объектов долевого строительства, то для целей проведения пересчета Цены Договора согласно настоящему пункту Стороны исходят из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления стоимости соответствующего Объекта долевого строительства, определенной пунктом 2 Титульного листа Договора, (по которому имеется разница между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства) на Площадь Объекта долевого строительства, указанную в Титульном листе Договора (этого же Объекта долевого строительства, по которому имеется разница между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (пять процентов) от Площади Объекта долевого строительства).

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по Договору осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Депонируемая сумма равна Цене Договора.

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

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта 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.

5.3. 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 Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Участник долевого строительства обязан осуществить оплату Цены Договора в установленном Договором порядке.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями Договора.

5.6. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию Договора.

5.7.В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

5.8. Участник долевого строительства (Депонент) и Застройщик (Бенефициар) в случае смены финансирующего банка, чьи средства целевого кредита привлекаются Застройщиком для строительства Объекта, подписывают дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, и подают совместное письменное заявление Эскроу-агенту об отказе от Договора счета эскроу и переводе денежных средств в другой уполномоченный банк (эскроу-агент).

Неисполнение Участником долевого строительства совместного с Застройщиком обязательства, указанного в настоящем пункте, является односторонним отказом Участника долевого строительства от исполнения обязательства по Договору участия в долевом строительстве и влечет наступление ответственности, предусмотренной действующим законодательством РФ, в том числе правом Застройщика на расторжение (односторонний отказ) от исполнения Договора участия в долевом строительстве и взыскание убытков.

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

6.1.2. Приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества в Объекте и коммунальные услуги с момента принятия им Объекта долевого строительства по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Объекта долевого строительства, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора, государственной регистрацией права собственности в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без согласования с Застройщиком не производить в нем какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта в эксплуатацию управление Объектом осуществляется в соответствии с установленным жилищным законодательством порядком.

Участник долевого строительства принимает права и обязанности по взаимодействию с организацией на управление и эксплуатацию Объекта, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта путем заключения договора или иным образом, урегулированным законом, а также Участник долевого строительства принимает обязанности по оплате коммунальных и жилищных услуг, услуг по охране и техническому обслуживанию Объекта.

Участник долевого строительства уведомлен о необходимости согласования в установленном порядке с организацией, осуществляющей управление Объектом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада Объекта, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных (ремонтных) работ, утвержденный такой организацией.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат управляющей организации.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с управляющей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 3 (трех) календарных дней с даты уведомления Застройщика об исполнении обязанности согласно п. 6.2.5 Договора в случае, если подача таких документов УДС обусловлена требованиями законодательства (в том числе в случае приостановления регистрационных действий) и не является обязанностью Застройщика либо не зависит от Застройщика.

6.1.9. Участник долевого строительства подписанием Договора выражает свое согласие Застройщику на:

- изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов Земельного участка и иной документации; последующее (до и (или) после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, межевание, раздел Земельного участка, выдел из него новых земельных участков, совершение Застройщиком и (или) другими лицами иных действий, связанных с межеванием, разделом Земельного участка, выделом из него новых земельных участков, в том числе, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под строящимся и (или) построенным объектом недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства;

- строительство в границах Земельного участка в том числе иных объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и иных);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ занимаемого строящимся и (или) построенным объектом недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства (по внешним границам фундамента), в связи с необходимостью выделения, разделения Земельного участка;

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате раздела Земельного участка (выделения из него новых земельных участков), за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в установленный Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать в установленном законодательством РФ порядке в Орган регистрации прав документы Застройщика, необходимые и достаточные для регистрации Договора.

6.2.5. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет передать согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в Орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточный акт.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Объект долевого строительства строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком.

6.3.2. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в установленный Договором срок.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства производится при условии получения согласия

Участника долевого строительства путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично, также сообщение может быть составлено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлено по адресу электронной почты, указанному в Договоре. Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.2.1. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства. Форма и порядок передачи Инструкции определяется Застройщиком.

8.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и извещения об этом Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения и при отсутствии согласно п. 8.7 Условий существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, подписать Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии обоснованных возражений по непригодности использования Объекта долевого строительства согласно п. 8.7 Условий или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при неявке Участника долевого строительства для принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока, в который Участник долевого строительства должен приступить к принятию Объекта долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведениями о возврате оператором почтовой связи письма в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения и (или) в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и (или) в связи с истечением срока хранения такого сообщения и (или) по иным обстоятельствам Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на следующий день с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не более 45 (сорока пяти) рабочих дней;

2) соразмерного уменьшения Цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. При наличии существенных недостатков, установленных согласно п.8.8 Условий, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Условий.

8.8. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства и Застройщик до подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией.

8.8.1. Под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8.8.2. Техническое обследование Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных п.8.8 Условий, обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается Участником долевого строительства и Застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков Объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с Участником долевого строительства и Застройщиком в срок не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до даты проведения осмотра. В случае отсутствия со стороны Участника долевого строительства предложения кандидатуры специалиста или предложения кандидатуры, не соответствующей требованиям п. 8.8 Условий, является согласованным специалист, предложенный Застройщиком и отвечающий требованиям п. 8.8 Условий. Привлечение специалиста к осмотру без согласия Застройщика не допускается;

Участник долевого строительства и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения Объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом Участник долевого строительства направляет Застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству Объекта долевого строительства;

Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства расходы по оплате услуг специалиста в случае, если порядок осмотра не соответствовал условиям настоящего пункта и/или осмотр производился без участия представителя Застройщика. Акт осмотра, направленный Участником долевого строительства без соблюдений условий, предусмотренных п.8.8 Условий, не подлежит рассмотрению и принятию к исполнению Застройщиком, и Участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении Цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

8.8.3. При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении Цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение Договора оформляется Сторонами в письменном виде путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2 Условий.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а также требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (в случае, если их установка предусмотрена условиями Договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, потолочные, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, иное имущество будет равняться 1 (одному) году. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен более 45 (сорока пяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов

отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3 Условий, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены Договора, а также демонтирует конструкцию.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки, за исключением случаев удовлетворения судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от Цены Договора.

В случае изменения законодательства, регулирующего ответственность Застройщика, и возникновения противоречия с условиями Договора в части ответственности Застройщика, применяются положения о меньшей ответственности, если иное прямо не предусмотрено законом.

11.3. Участник долевого строительства, нарушивший свои обязательства по Договору, отвечает перед Застройщиком на основании действующего законодательства, а также условий Договора.

11.4. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с Договором обязательств.

11.5. В случае, если Договором предусмотрена рассрочка/отсрочка оплаты Цены Договора, и Договор расторгается (в одностороннем порядке или по соглашению Сторон) ввиду неоплаты и/или просрочки оплаты и/или невозможности оплаты со стороны Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить штраф Застройщику за такое расторжение в размере 5 % от Цены договора.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.3. Уступка прав требования по Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по Договору (п. 2.1 Договора) не допускается.

12.4. В случае уступки прав требований по Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации договора уступки Органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, адресе электронной почты, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Объект долевого строительства (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.5. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.4 Условий после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику долевого строительства не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

12.6. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями Договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.4 Условий, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.7. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

12.8. В случае уступки прав требования по Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, оплата Цены (или части) Договора новым участником долевого строительства на счет эскроу должна быть осуществлена не позднее 5 (Пять) рабочих дней с момента регистрации соглашения об уступке независимо от срока оплаты, указанного в п.5 Титульного листа. Аналогичное условие о порядке оплаты суммы долга Участник долевого строительства обязан указать в соглашении об уступке с новым участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к Договору и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства в объеме, установленном Договором.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

15.2. 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.

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

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Если иное не предусмотрено отдельными положениями Договора, вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом. Корреспонденция, направляемая Застройщиком, может быть составлена в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлена по адресу электронной почты, указанному в Договоре.

17.2. Если иное не предусмотрено отдельными положениями Договора, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в Договоре, либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под подпись, либо может быть составлена Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлена по адресу электронной почты, указанному в Договоре.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2 Условий, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под подпись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения;

– в дату доставки, указанную в почтовом сообщении электронной почты.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех

случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и(или) на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и(или) иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.2.5 Условий и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик направляет Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный Договоре.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров и/или направления Стороне письменного обращения. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменного обращения или претензии и не урегулируют спор в указанный настоящим пунктом срок, Сторона вправе обратиться в суд согласно законодательству РФ. Стороны пришли к соглашению о выборе судебных органов по месту заключения или исполнения Договора (в целях наиболее оперативного отслеживания Сторонами статуса спора, что не нарушает права Сторон).

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

18.3. Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. При обработке персональных данных Стороны руководствуются положениями **п. 2 и п. 5** ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

18.4.1. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется в целях заключения, исполнения и государственной регистрации Договора, в том числе: оформления усиленной квалифицированной электронной подписи для подписания Договора и связанных с ним документов; подготовки и направления документов на государственную регистрацию в Орган регистрации прав в электронной форме; исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.2.4-6.2.5 Договора, а также в целях организации управления многоквартирным домом, в том числе передачи сведений об Участнике долевого строительства организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающим организациям, организациям предоставляющим жилищные и коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

18.4.2. Для целей, указанных в п. 18.4.1 Договора, Застройщик вправе передавать персональные данные Участника долевого строительства (в объёме: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, СНИЛС, контактные данные) следующим лицам, привлекаемым Застройщиком для технической реализации указанных целей:

- оператору программного обеспечения, используемого Застройщиком для автоматизации взаимодействия с Органом регистрации прав, формирования и направления документов на государственную регистрацию, в отношении Участников долевого строительства;
- аккредитованным Удостоверяющим центрам и их партнёрам, привлекаемым для изготовления сертификата ключа электронной подписи, в случае, если оформление усиленной квалифицированной электронной подписи Участника долевого строительства

осуществляется с использованием программного обеспечения, указанного в настоящем пункте;

- Банку, выступающему Эскроу-агентом, в целях открытия и обслуживания счёта эскроу в соответствии с условиями Договора;
- Банку (кредитной организации), предоставляющему целевой кредит и являющемуся залогодержателем, в случае оплаты Цены Договора полностью или частично за счёт кредитных (заёмных) денежных средств;
- Органу регистрации прав, в случае подачи документов на государственную регистрацию Договора и/или права собственности Участника долевого строительства напрямую;
- Нотариусу в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения, исполнения или государственной регистрации Договора требуется нотариальное удостоверение сделки и (или) сопутствующих документов (в том числе доверенностей).
- организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, организациям, предоставляющим жилищные и коммунальные услуги в целях, связанных с управлением и обслуживанием многоквартирным домом и предоставлением коммунальных и иных услуг.

18.4.3. Участник долевого строительства проинформирован, что для целей, указанных в п. 18.4.1 Договора, его персональные данные могут обрабатываться и передаваться лицам, указанным в п. 18.4.2 Договора, в объёме, необходимом для достижения этих целей.

Застройщик:	**Участник долевого строительства**:
XXX	XXX
Действующая (-ий) на основании Доверенности	
_____/ XXX /	_____/ **XXX** /