

**Договор № мтНомерДоговора
участия в долевом строительстве**

г. Москва

мтДатаДоговора

мтОрганизацияДоговораОснованияПолностью (мтОрганизацияДоговораОснованияКратко; ОГРН мтОГРНПродавецДогОсн), в лице **мтДовЛицоДолжность мтДовЛицоОснование**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

мтГражданинРФ мтКлиентыВсеПаспортДанные, мтИменуемый, в дальнейшем – «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование.

1.1. Застройщик – ООО «СЗ «ЛАЙФ САВЕЛОВСКАЯ» (ИНН 7703802280, ОГРН 5137746154398), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:02:0024001:3, общей площадью 48 343 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Полковая, земельный участок 1, и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке Жилого комплекса, в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

В соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ») информация о Застройщике и проекте строительства размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.2. Жилой комплекс – Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, СВАО, Марьино Роща, ул. Полковая, вл.1. Этап 1.

1.3. Многоквартирный жилой дом – входящий в состав Жилого комплекса жилой дом, состоящий из 10 секций, объединенных одноэтажной подземной частью с размещением подземной одноуровневой автостоянкой, с техническими пространствами, с размещением на первом этаже помещений общественного назначения, строительство которого осуществляется на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером **77:02:0024001:3**, общей площадью **48 343 кв.м.** (или земельных участках, образованных из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади)) по строительному адресу: **Москва, СВАО, Марьино Роща, ул. Полковая, земельный участок 1.**

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Вид: объект непроизводственного значения; **назначение:** многоэтажный многоквартирный жилой дом с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; подземная автостоянка; **этажность:** 1-7-9-11-22+1 подземный этаж; **общая площадь:** 111 877,8 кв.м.; **материал наружных стен:** облицовка фасадными панелями из стеклофибробетона в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором; **материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон; **класс энергоэффективности:** А+ (очень высокий); **класс сейсмостойкости:** рассчитан на сейсмическое воздействие не более 5 баллов.

1.4. Участники долевого строительства – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Подъезд	Условный проектный №	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, террас), кв.м	Проектная площадь лоджий и террас (с учетом понижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м	Общая приведенная проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв.м	Общая площадь согласно сведениям, указанным в проектной декларации, кв.м.
---------	----------------------	------	-------------------	---	--	---	--	---

1	2	3	4	5	6	7	8	9
мтСт онтел ьный КодС екци и	мтНомер Условный Текст	мтНо мерЭт аж	мтКомн ат	мтВспомПомКолв о	мтПлощадьБезЛе тнихПроектная	мтПлощадьЛетнихПр оектная	мтОбщаяПлощ адьРеализации	мтОбщаяПлощадь Реализации

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указана в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий, балконов и террас с учетом понижающего коэффициента (при их наличии).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий, балконов и террас по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) с учетом понижающего коэффициента (при их наличии).

Окончательные площади Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь лоджий, площадь террас, площадь балконов) определяются по результатам обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) после ввода Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и зафиксированы в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:

2.2.1. Зарегистрированного права собственности рег. №77:02:0024001:3-77/051/2022-8 от 08.04.2022 г. на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0024001:3;

2.2.2. Разрешения на строительство от 02.12.2022 г. №77-02-020561-2022, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);

2.2.3. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс, в том числе, Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера (лица, оказывающего услуги в сфере

технической инвентаризации) после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Многоквартирного жилого дома – «4» квартал 2025 г.

3.4. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период (далее – «Передаточный акт»):

3.4.1. начало периода не позднее «10» января 2026 г.;

3.4.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - не позднее «30» июня 2026 г.

3.5. Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе в случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) до подписания Передаточного акта внести Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений п. 5.1 Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3 Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.6 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.4 Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 3.4 Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, составляет 1 (один) год с даты подписания Передаточного акта.

3.8. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Жилого комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается отдельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных пп. 3.4, 3.5, 4.1.6 Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение Участнику долевого строительства по адресу электронной почты и/или путём смс-оповещения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства следующих работ: установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды, установка канализации с отводами для подключения разводки, установка окон, установка входной двери, разводка трубопроводов отопления с установкой приборов отопления, либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Если у Участника долевого строительства имеются претензии непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны применяют положения п. 4.3.11 Договора.

4.17. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7 Договора.

4.1.8. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

4.1.9. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п. 6.4 Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Жилом комплексе, в том числе, в Многоквартирном жилом доме.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в п. 1.3 Договора, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Многоквартирного жилого дома, и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, террас, балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией).

4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки, установленные таким Сообщением, но в любом случае не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется

компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Если иное не предусмотрено Договором - не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства – направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.4 Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п. 4.1.6 Договора.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства одновременно с Передаточным актом передает Застройщику на рассмотрение Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к работам, выполненным в Объекте долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

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

4.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

4.3.14. При осуществлении платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №**мтНомерДоговора** от **мтДатаДоговора**, НДС не облагается»;

в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Участника долевого строительства: **мтКлиентыВсеФИО** - по договору участия в долевом строительстве №**мтНомерДоговора** от **мтДатаДоговора**, НДС не облагается.»

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст. 5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст. 6 Договора.

4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими

нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев (далее и по тексту – «Требование»):

4.4.3.1. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, проектной документации, обязательным требованиям технических регламентов, сводов правил, ГОСТ и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным в порядке ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и нормативно-правовыми актами, принятыми в соответствии с указанным федеральным законом, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

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

4.4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в том числе заявленное гарантийный срок, должно содержать:

- информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком. В случае непредоставления Застройщику доступа в Объект долевого строительства для устранения недостатков, срок устранения недостатков продлевается на период отсутствия такого доступа, за исключением случаев, установленных п. 4.6 Договора.

При несоблюдении указанных выше условий, Требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства в соответствии с п. 4.1.6 Договора, он, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно с Передаточным актом передает Застройщику Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.11 Договора).

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства:

4.5.1. являющийся гражданином-потребителем, как он понимается в Законе Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Указанное Требование должно быть предъявлено в порядке, установленном п. 4.4.4 Договора.

В случае, если Застройщик в согласованный сторонами срок, но не менее чем через 30 (тридцать) рабочих дней с даты получения Требования, не устранил обоснованные замечания к качеству Объекта долевого строительства (при условии фактического предоставления доступа в Объект долевого строительства), то Участник долевого строительства-потребитель вправе по своему выбору предъявить иные требования, предусмотренные п. 2 и п. 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Участник долевого строительства-потребитель не вправе заявлять требования, предусмотренные п. 2 и п. 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, если им не соблюдены условия абз. 1 п. 4.5.1 Договора.

4.5.2. являющийся юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем, гражданином, осуществляющим предпринимательскую деятельность без статуса индивидуального предпринимателя, не вправе совершать действия, предусмотренные п. 2 и 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в Объекте долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства, предъявивший Застройщику Требование о безвозмездном устранении недостатков, обязуется предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства для проведения обследования и проверки обоснованности заявленного Требования, последующего устранения подтвержденных недостатков.

Такой доступ должен быть предоставлен в рабочие дни в период с 10 часов 00 минут по 18 часов 00 минут в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика. Доступ предоставляется неограниченное количество раз в пределах срока для устранения.

По результатам обследования Стороны составляют акт, в котором указывают действительно имеющиеся недостатки Объекта долевого строительства либо их отсутствие.

Если Участник долевого строительства не предоставляет Застройщику доступ в Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты истечения вышеуказанного срока, установленного для предоставления доступа Застройщику, то досудебный порядок урегулирования спора считается не соблюденным, а предъявленное Требование – не поданным, гарантийная служба Застройщика вправе закрыть заявку, как неактуальную.

4.7. В случае компенсации Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения расходов на устранение недостатков (как в судебном, так и внесудебном порядке), все подлежащие замене строительные конструкции, изделия, оборудование и иные материалы должны быть демонтированы Участником долевого строительства самостоятельно и возвращены Застройщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты перечисления Застройщиком денежных средств в счет компенсации в соответствии с положениями настоящего пункта, если иное не оговорено Сторонами.

Дата, место и способ передачи демонтированных строительных конструкций подлежат дополнительному согласованию Сторонами.

4.8. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3 Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.9. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношении с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет в предварительной оценке **мтСуммаДоговораПрописьюП**. Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации) общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера (лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации)) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной проектной площадью Объекта долевого строительства, установленной в столбце 8 Таблицы, указанной в п. 1.5 Договора.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в документации кадастрового инженера (лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации), и общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 8 Таблицы, указанной в п. 1.5 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **мтЦена1квмПрописью**.

В случае увеличения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Сообщения согласно п. 3.5 Договора, но в любом случае до подписания Передаточного акта.

В случае уменьшения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации).

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Объекта долевого строительства, в том числе его площади, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. В указанном случае Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Объекта долевого строительства, новой Цены Договора и порядком доплаты или возврата денежных средств. При

необходимости, Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

Цена Договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению в виде возмещения пропорционально доле участия Участника долевого строительства всех расходов, необходимых для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, в том числе включая, но не ограничиваясь: расходов на приобретение имущественных прав на землю (в том числе в виде приобретения владения юридическими лицами, обладающими такими правами на землю, и последующей их докапитализацией, реорганизацией, инвестированием при необходимости), расходов на содержание службы Застройщика (включая привлеченного технического заказчика) как заказчика проектирования и строительства Многоквартирного жилого дома, административно-управленческие расходы (оплата труда, иные гарантии и компенсации, предусмотренные ТК РФ, страховые взносы и т.п.), расходы по приведению земельных участков под застройку в состояние, пригодное для строительства, снос зданий и сооружений, включая компенсацию собственникам, расходы по смене вида разрешённого использования, уплате аренды земли, земельного налога, налога на имущество и иных налогов и сборов, по строительству внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, расходы по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам инженерного обеспечения, расходы по вырубке зеленых насаждений, расположенных в пятне застройки, прочие подготовительные расходы, расходы по разработке необходимой градостроительной документации, по предпроектным работам и инженерным изысканиям, по проектированию и строительству на земельном участке Многоквартирного жилого дома, по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома по строительным тарифам, расходы по содержанию земельного участка, расходы по оплате коммунальных услуг, предоставляемых электро-, тепло-, водоснабжающими организациями до момента перезаключения договоров с данными организациями эксплуатирующей или управляющей организацией на постоянной основе, расходы по коммунальным платежам до заключения Участником долевого строительства договора на эксплуатацию с управляющей организацией, расходы по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, по технической инвентаризации и паспортизации Многоквартирного жилого дома, расходы на благоустройство и содержание территории, если предусмотрено Договором, то расходы на отделку, комплектацию, оборудование и меблировку, а также расходы на оплату аудиторских, юридических, консультационных, агентских, посреднических, риэлторских, и иных услуг, на рекламу и маркетинг, на погашение любых долговых обязательств, процентов по ним и любых других расходов, связанных с обслуживанием данных долговых обязательств, в том числе и ранее направленных на нужды инвестирования, приобретения имущественных прав на землю (в том числе в виде приобретения владения юридическими лицами, обладающими такими правами на землю, и последующей их докапитализацией, реорганизацией, инвестированием при необходимости), проектирования и строительства Многоквартирного жилого дома, иные расходы Застройщика.

При этом Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных вышеперечисленных расходов.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 5.3.1 Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

- Депонент: мтОснКлиентГражданинРФ мтОсновнойКлиентВсеПаспортДанные
- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛАЙФ САВЕЛОВСКАЯ» (ООО «СЗ «ЛАЙФ САВЕЛОВСКАЯ»; ОГРН 5137746154398);
- Депонируемая сумма: мтСуммаДоговораПрописьюП;
- Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в ст. 12 настоящего Договора;

5.3.1. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу в размере _____ в срок до __. __. 202__ г, но не ранее государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, а если государственная регистрация произойдет позднее указанной даты, то в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

5.4. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в пп. 5.1, 5.3 Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

5.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора (п. 5.1) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. В этом случае к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по п. 5.3 Договора, а также при условии

предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию, не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5. Услуги по организации государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

6.6. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства или Застройщика.

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

Стороны пришли к соглашению, что предъявление Требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

6.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором (в

т.ч. в случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером (лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации)) и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.10. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Многоквартирного жилого дома, изменения проектных решений части Многоквартирного жилого дома или полностью, увеличения этажности, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Многоквартирного жилого дома, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

В случае приобретения Квартиры в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.11. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: ____ ФИО ____ и ____ ФИО ____.

В случае приобретения Квартиры в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.11. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ____ / ____ (доля прописью) - ____ ФИО ____, ____ / ____ (доля прописью) - ____ ФИО ____.

Статья 7. Ответственность Сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора напрямую, а не на счет-эскроу, либо поступления денежных средств на счет-эскроу ранее государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых) не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

Статья 8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно – земельной комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2 Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2 Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2 Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все приложения, дополнения и изменения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным п. 1, п. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, либо одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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.

9.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.3 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 12 Договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.6. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.3 Договора и/или Приложением № 2 к Договору на 30 (тридцать) и более календарных дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется единовременно оплатить всю неоплаченную сумму денежных средств в счёт оплаты Цены Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения требования от Застройщика, в том числе по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в Договоре. При этом ранее установленные положения об уплате Цены Договора по Графику внесения платежей признаются утратившими силу, срок исполнения обязательств по оплате всей Цены Договора считается наступившим.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения на следующих сайтах: <http://www.pioneer.ru/>, <https://pride-home.ru/>, <https://наш.дом.пф/>. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на следующих сайтах: <http://www.pioneer.ru/>, <https://pride-home.ru/>, <https://наш.дом.пф/>, без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах.

11.2. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора. В случае, если положения Договора будут противоречить проектной документации Многоквартирного жилого дома, действующей на момент заключения Договора, Стороны договорились считать указанные противоречия технической ошибкой и руководствоваться проектной документацией Многоквартирного жилого дома, актуальной на момент заключения Договора.

11.5. В случае, если в течение срока действия Договора в проектную документацию Многоквартирного жилого дома будут внесены изменения в части характеристик Многоквартирного жилого дома и/или Объекта долевого строительства, Стороны будут руководствоваться проектной документацией Многоквартирного жилого дома.

11.6. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с требованиями, установленными Стандартом выполнения отделочных и строительно-монтажных работ, утвержденным в ГК «ПИОНЕР» и действующим в редакции на момент заключения настоящего Договора.

11.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны при их толковании будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

11.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

Приложения:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»

**мтОрганизацияДоговораОснованияПолностью
(мтОрганизацияДоговораОснованияКратко)**

ОГРН мтОГРНПродавецДогОсн

ИНН мтИННПродавецДогОсн КПП

мтКПППродавецДогОсн

Адрес: мтАдресЮридическийПродавецДогОсн

тел. мтТелефонПродавецДогОсн

р/сч мтСпецСчет

к/сч. мтКсчПродавецДогОсн

БИК мтПродавецДогОснБИК

мтДовЛицоПодпись

«Участник долевого строительства»

мтГражданинРФ

мтКлиентыВсеПаспортДанные

E-mail: мтЭлПочта

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия

м.п.

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия

Приложение №1
к Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве
от мтДатаДоговора

П Л А Н

Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Подъезд	Условный проектный №	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, террас), кв.м	Проектная площадь лоджий и террас (с учетом понижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м	Общая приведенная проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв.м	Общая площадь согласно сведениям, указанным в проектной декларации, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
мтСтроительный КодСекции	мтНомер Условный Текст	мтНомерЭтажа	мтКомната	мтВспомПомКолво	мтПлощадьБезЛетнихПроектная	мтПлощадьЛетнихПроектная	мтОбщаяПлощадьРеализации	мтОбщаяПлощадьРеализации

миПланировка

миПланировкаЭтажа

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства, без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без оштукатуривания поверхности стен, без стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе слаботочных сетей, сетей водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Объекта долевого строительства Застройщиком не выполняется. Внутриквартрные стены/перегородки выкладываются Застройщиком только в один маячный ряд (в местах, предусмотренных проектом, выполняются контуры перегородок высотой до 20 см). Помещения с «мокрыми» процессами (санузлы, постирочные) огораживаются на высоту до 20 см, внутри них выполняется обмазочная гидроизоляция с заводом на высоту ограждающего блока. Гидроизоляция в кухне-нише выполняется силами Участника долевого строительства после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

мтДовЛицоПодпись

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия
М.П.

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия