ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва _____г.

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____ г., с одной стороны,

и **_____,** именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок _____**

1.2. **Жилой дом _____**

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – Кладовка, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника. Объект предназначен для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.4. **Общее имущество -** помещения/места в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для удовлетворения общих потребностей собственников жилых и нежилых помещений, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых/нежилых помещений в данном Жилом доме и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, необходимый для дальнейшего обеспечения безопасной эксплуатации Жилого дома, включая дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д., иное имущество, прямо не поименованное в Договоре, но отвечающее признакам общего имущества собственников недвижимых вещей в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – площадь помещения (Объекта), предусмотренная проектной документацией.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – площадь помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика.

1.10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору**:

_____

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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 по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № _____ от _____ г., выданного _____ .

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи №_____ от _____ о государственной регистрации _____на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право ***собственности*** на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ *(_____)* рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ *(_____)* рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если общая площадь Объекта по результатам кадастрового учета окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, пересчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится если по результатам обмера фактическая площадь объекта долевого строительства отличается от проектной площади, указанной в Приложении № 1 не более чем на 5% (включительно).

4.4. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.4.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ *(_____)* рублей из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора.

Расчет по оплате Цены Договора осуществляется Участником, путем внесения денежных средств, указанных в пункте 4.1 Договора, на аккредитив, открываемый Участником _____ не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает _____;
- исполняющим банком выступает _____;

- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) _____ уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: ipoteka@a101.ru, payment@a101.ru не позднее даты открытия аккредитива;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика _____:
- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), и
- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Предоставление указанных выше документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@a101.ru; payment@a101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro;

- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в _____ (далее по тексту - «Уполномоченный банк» или «Эскроу-агент») не позднее _____ с момента получения исполняющим банком документов, подтверждающих регистрацию Договора, на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент - _____;

Бенефициар – Застройщик (_____);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанный в проектной декларации.

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

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за Кладовку усл. ном _____, НДС не облагается*».

4.6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации

(отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее _____ (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

Стороны согласовали, что Передаточный Акт оформляется в форме электронного документа, подписываемого в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, предусмотренном законодательством РФ (действующим на момент передачи Объекта), если у Участника имеются обоснованные претензии исключительно к качеству передаваемого Объекта.

5.8. Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства Жилого дома в полном объеме и его соответствие условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям.

5.9. При уклонении или при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, Застройщик в порядке и в сроки, установленные Законом о Долевом Участии, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае уклонения либо отказа Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного

документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. Обязательства Сторон по Договору являются встречными. Если какое-либо из обязательств Сторон по Договору не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Стороны вправе принять меры, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

5.14. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно:

- нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора (в случае электронной регистрации Договора указанная доверенность не требуется);
- нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде представить Застройщику указанные документы в электронном виде: согласие супруга/супруги, заверенное электронной цифровой подписью нотариуса в формате sig / заявление «в браке не состою», заверенное электронной цифровой подписью Участника в формате sig.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) обязан нести бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Участник вправе исполнять обязанности, предусмотренные п. 7.1.4 настоящего Договора, путём заключения договора с управляющей организацией, осуществляющей управление Жилым домом на основаниях, установленных жилищным законодательством Российской Федерации (в том числе с управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления Жилым домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления Жилым домом собственниками жилья или определения управляющей организации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации), и оплаты услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору.

При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта и соответствующей доли в праве собственности на общее имущество в Жилом доме.

7.1.6. После подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо после составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, подлежит государственной регистрации право собственности на Объект, в соответствии с ч. 6 ст. 16 Закона о Долевом Участии. Участник обязуется произвести оплату государственной пошлины в размере, установленном Налоговым кодексом РФ за государственную регистрацию права собственности на Объект.

У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Участник обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения договора (соглашения) уступки прав требования (далее – «Договор уступки») и предоставить Застройщику документы, подтверждающие уступку прав требований (Договор уступки и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора уступки).

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

7.1.9. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной ч. 2 ст. 6 Закона о Долевом Участии, процентов за пользование денежными средствами, согласно ч. 2 ст. 9 Закона о Долевом Участии, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока,

телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог/последующий залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (Один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору осуществляется только с письменного согласия эскроу-агента_____.

7.5. Участник долевого строительства поручает Застройщику использовать денежные средства, являющиеся ценой Договора, в целях возмещения всех затрат, необходимых для строительства Жилого Дома, а также иных расходов, непосредственно связанных с доведением Жилого дома и Общего имущества до конечного выгодоприобретателя, в том числе: 1) строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией; 2) на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам на строительство Жилого Дома; 3) на содержание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования 4) прочие затраты на улучшение и содержание земельного участка; 5) на подготовку документации по планировке территории, проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз предусмотрено действующим законодательством РФ; 6) на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения; 7) на благоустройство, озеленение прилегающей к Жилому дому территории; 8) на возведение объектов инженерно-технического обеспечения, в том числе подлежащих безвозмездной передаче по окончании строительства Жилого дома эксплуатирующим организациям, в размере, пропорциональном установленной в Договоре площади, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по завершении строительства Жилого дома;9) на рекламу, брокерские услуги и иные затраты, связанные с продвижением Жилого дома на рынке, включая комплекс мер, направленных на повышение продаж помещений, включенных в состав Жилого дома и привлечение покупателей; 10) на содержание Застройщика, в т.ч. аренда офисных помещений, заработная плата сотрудников Застройщика, денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам Застройщика гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом РФ, уплата соответствующих налогов, страховых взносов в Социальный фонд Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена действующим законодательством РФ; 11) иных целях, перечисленных в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Законом о Долевом Участии (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Законом о Долевом Участии случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных частью 8 ст.15.5 Закона о Долевом Участии. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик, после получения от Участника заявления на возврат денежных средств, обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника, указанный в заявлении.

10.3. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе (заявлению) Участника, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему Договору. В этом случае Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 10% (десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. Участнику разъяснено и ему понятно, что нарушение условий эксплуатации Объекта долевого

строительства, может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу и/или электронной почте:

_____

_____

Стороны определили, что срок предоставления ответа на поступивший запрос составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон указанного запроса в письменной форме.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. В случае предоставления Участником контактных данных (номер телефона, адрес электронной почты) Застройщик имеет право по предоставленным контактным данным информировать Участника о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия Участник обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

11.6. Уведомление Участника со стороны Застройщика, за исключением уведомлений для которых законом предусмотрен особый порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона Участника, которые указаны в п. 12 настоящего Договора.

11.7. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники 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 иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо вышеуказанных положений, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение какое-либо из вышеуказанных положений контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

11.8. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает дееспособностью в полном объеме, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, способен понимать значение своих действий и руководить ими, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно. Участник подтверждает, что Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, не нарушает каких-либо его интересов и прав, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник подтверждает, что понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику известно.

11.9. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.10. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе.

11.11. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

_____

Местонахождение: _____

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____

Представитель по доверенности

№ _____ от_____ г.

_____

Участник:

_____

_____

Адрес электронной почты: _____

Контактный номер: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору №_____
участия в долевом строительстве
от _____ г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	_____
Корпус:	_____
Вид:	Здание
Назначение:	Многоквартирный дом
Количество этажей:	_____
Общая площадь (кв.м):	_____
Материал наружных стен:	_____
Материал поэтажных перекрытий:	_____
Класс энергоэффективности:	_____
Класс сейсмостойкости:	_____
Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Кладовка
Этаж Жилого дома:	_____
Условный номер:	_____
Проектная площадь (кв.м):	_____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а
к Договору №_____
участия в долевом строительстве
от _____ г.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Входная дверь	_____
Полы	_____
Стены, потолок	_____
Окна	Не предусмотрены
Перегородки:	Перегородки внутри помещения не предусмотрены
Канализация	Не предусмотрена
Водоснабжение	Не предусмотрено
Вентиляция	_____
Электроснабжение	_____
Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	_____
Отопление	Установка отопительных приборов не предусмотрена.
Примечание	Допускается прохождение транзитных сетей через помещение в зоне подпотолочного пространства

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от _____ г.

План Объекта

Дом № _____ (корпус № _____), план _____ этажа Жилого дома _____

Местоположение Объекта на _____ этаже Жилого дома