ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № *мтНомерДоговора*

город Москва ***мтДатаДоговора***

мтОрганизацияПолное* (*мтОрганизацияКратко*),** место нахождения: ***мтПродавецАдресЮридический, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером ***мтПродавецОГРН***, ИНН ***мтПродавецИНН***, КПП ***мтПродавецКПП***, ***мтПодписант*** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

мтКлиентПаспортДанныеВсе мтДоверенность мтИменуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, также именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером ***мтКадастровыйНомер***, расположенный по адресу: ***мтАдресЗемУчастка***

1.2. **Жилой комплекс** – **«Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой. Этап 1»**, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: ***мтАдресСтроительный***. Почтовый адрес Жилого комплекса уточняется по окончании строительства. Технические характеристики Жилого комплекса приведены в Приложении № 2 к Договору, а также в проектной декларации (п. 2.3.3 Договора).

1.3. **Участники долевого строительства –** физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса и у которых, в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Застройщик** – ***мтОрганизацияПолное***, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Жилого комплекса на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Жилого комплекса в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Жилого комплекса (или очереди/этапа строительства в составе Жилого комплекса), в котором расположен Объект долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого комплекса градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

1.9. **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ведение и предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **Обмер** – определение площади Объекта долевого строительства, которое выполняется органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, без понижающих коэффициентов.

1.12. **Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что определенная настоящим пунктом Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства может не совпадать с Фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных Обмеров.

ОБРАЗЕЦ

Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и фактической площади Объекта долевого строительства не считается существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 3.2 Договора Проектной приведенной площади Объекта.

1.13. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам Обмеров, произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3, для веранд – 1,0, которая применяется для взаиморасчетов Сторон. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393.

1.14. **Уполномоченный банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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 регистрации прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

2.3.1. Разрешение на строительство ***мтНомерРС*** от ***мтДатаРС***, выданное Мосгосстройнадзором.

2.3.2. Право собственности Застройщика на Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, которое зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 12.01.2023 г. за № 77:04:0002001:8599-77/051/2023-1.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет по адресу наш.дом.рф.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, заключения экспертизы по проектной документации и документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора, а также иных документов, раскрытых Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 3.1 Закона о Долевом Участии в ЕИСЖС.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815, проектной документации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право ***мтТипДолСобственности*** собственности ***мтДоли*** на Объект долевого строительства, имеющий следующие проектные характеристики:

Номер корпуса	***мтНомерКорпуса***
Номер секции/подъезда	***мтСекцияНомер***
Этаж	***мтНомерЭтажа***
Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	***мтНомерУсловныйТекст***
Количество комнат	***мтКомнат***
Проектная приведенная площадь Объекта, кв.м.	***мтПлощадьРасчетнаяПроектная***
Наличие балкона/лоджии/террасы	***мтБалконЛоджия***

Схема расположения Объекта долевого строительства, количество и площадь частей (в т.ч. вспомогательных помещений) Объекта долевого строительства указаны на поэтажном плане Жилого комплекса, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Технические характеристики Жилого комплекса и конструктивных элементов Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Жилого комплекса на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом, составленным по результатам Обмеров Объекта долевого строительства, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта долевого строительства, указанными в настоящем пункте.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем выполнения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности, без какой-либо внутренней отделки и инженерного оборудования, в том числе без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, внутренних перегородок, отделки стен, потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования. Показанные в Приложении № 1 к настоящему Договору межкомнатные перегородки являются условными. Устройство межкомнатных перегородок выполняется Застройщиком в случае, если это прямо предусмотрено Приложением № 2 к настоящему Договору.

Застройщик не выполняет в Объекте каких-либо работ, прямо не предусмотренных настоящим Договором.

Объект будет использоваться для личных (семейных) нужд Участника долевого строительства.

3.3. Договором предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и/или Договором;

3.3.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

3.4. В связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства путем их размещения на счетах эскроу в порядке ст. 15.4 Закона о Долевом Участии, Застройщик не уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд развития территорий», залог Земельного участка и строящегося Жилого комплекса в пользу Участника долевого строительства не возникает.

3.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику или лицу, в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок (положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ):

3.5.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства;

3.5.2. На последующее (до и /или после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Жилой комплекс, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права Застройщика или иного лица на вновь образованные земельные участки.

3.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора право требования Объекта долевого строительства никому не продано, в споре или под арестом не состоит, свободно от текущих имущественных обязательств, за исключением обременения, указанного в п. 3.7. Договора.

3.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что Земельный участок и строящийся Жилой комплекс, в том числе права на строящиеся площади в Жилом комплексе находятся в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит Уполномоченного банка, в котором Участник долевого строительства открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора. В соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии залог в отношении Земельного участка прекращается в момент передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства в Жилом комплексе и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном Земельном участке, а право залога Уполномоченного банка на Объект долевого строительства не распространяется на Объект долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора, по соглашению с Участником долевого строительства исходя из Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и цены 1 м^2 (одного квадратного метра) Объекта долевого

строительства определена в размере ***мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью***. Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

4.2. Окончательная Цена Договора определяется после окончания строительства Объекта и определения Фактической площади Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 4.9, 4.10, 4.11 Договора. В целях осуществления доплаты/возврата денежных средств по Договору, цена 1 м^2 (одного квадратного метра) Объекта долевого строительства составляет – ***мтЦена1квмПрДог Цена1квмПрДогПропись***. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (далее – «Акт приема-передачи») в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора, Застройщиком в соответствии Законом о Долевом Участии, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении, являясь вознаграждением за услуги Застройщика.

4.3. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 Договора, в собственность.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает Уполномоченный банк (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО СБЕРБАНК), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Банк», «эскроу-агент», «Уполномоченный банк»)

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: ***мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью***

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.4.1 настоящего Договора.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы – предоставление Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса, или его части (очереди/этапа), в которой располагается Объект долевого строительства, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счету эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых (проценты Участнику долевого строительства не начисляются и не выплачиваются).

4.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере ***мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью*** в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого безакцептного аккредитива, открытого в ПАО СБЕРБАНК на следующих условиях:

Плательщик по аккредитиву – Участник долевого строительства

Банк - эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – Банк;

Получатель средств по аккредитиву - Застройщик;

Реквизиты счета получателя средств по аккредитиву указаны в п.12 настоящего Договора;

Аккредитив выставляется на сумму ***мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью***

Условия оплаты - без акцепта;

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива

В случае принятия Органом регистрации прав, решения о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора, по письменному заявлению Участника долевого строительства и с согласия Застройщика срок действия аккредитива увеличивается на срок приостановления государственной регистрации настоящего Договора и срок, необходимый Застройщику для предоставления в Банк документов, необходимых для исполнения аккредитива, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней;

В случае истечения срока действия аккредитива до предоставления в Орган регистрации прав, документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора или истечения срока действия аккредитива в период государственной регистрации настоящего Договора, по письменному заявлению Участника долевого строительства и с согласия Застройщика срок действия аккредитива увеличивается на срок, необходимый Застройщику для предоставления в Банк документов, необходимых для исполнения аккредитива, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней.

Частичные выплаты по аккредитиву запрещены.

Застройщик извещается Банком в порядке информирования об открытии аккредитива по электронной почте по адресу ***мтЭлектрПочтаМП*** не позднее даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк один из следующих документов:

- оригинал и/или электронную скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, или настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон,

- оригинал и/или электронную скан-копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, выданную в целях подтверждения регистрации Договора, удостоверенную в соответствии с требованиями законодательства, на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей сведения о регистрации Договора.

а также реквизиты счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства в Банке.

Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива по адресу электронной почты банка rozn_akkred@sberbank.ru с адреса электронной почты Застройщика, содержащего доменное имя @levelgroup.ru

Не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения Банком указанных документов Банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в Уполномоченном банке, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и ПАО СБЕРБАНК (эскроу-агентом).

В течение двух рабочих дней после получения от Банка оригиналов банковских документов Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от Банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что Банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства без предварительного письменного согласия Застройщика не вправе изменять условия аккредитива.

Расходы по аккредитиву, в том числе связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, несет Участник долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что к отношениям Сторон, вытекающим из настоящего Договора, положение, предусмотренное п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, не применяется.

4.5. Датой исполнения Участником долевого строительства денежного обязательства, предусмотренного п. 4.4 Договора, признается дата зачисления Уполномоченным банком денежных средств на счет эскроу.

4.6. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с оплатой Цены Договора, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода Жилого комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения условий настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

4.8. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику документы об оплате Цены Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

4.9. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается следующим образом:

$$\text{ОЦД} = \text{ЦД} + ((S\text{ф} - S\text{п}) * \text{Сквм})$$

Где:

ОЦД – размер Окончательной Цены Договора,

ЦД – Цена Договора, указанная в п. 4.1.,

Sф – Фактическая площадь Объекта,

Sп – Проектная приведенная площадь Объекта,

Сквм – стоимость одного квадратного метра, определенная в пункте 4.2. Договора.

С даты проведения Обмеров Объекта долевого строительства Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании п. 4.9 Договора.

4.10. Если по результатам Обмеров Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет больше Проектной приведенной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между Окончательной Ценой Договора и Ценой Договора, указанной в п. 4.1 на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика. Если по результатам Обмеров Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 4.9 Договора, будет меньше Проектной приведенной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму разницы между Окончательной Ценой Договора и Ценой Договора указанной в п. 4.1. Возврат осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов при условии получения от Участника долевого строительства заявления на возврат с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства для возврата денежных средств, но не ранее перечисления депонируемой суммы на расчетный счет Застройщика.

При осуществлении возврата Участнику долевого строительства вышеуказанной разницы Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику долевого строительства денежных средств на сумму начисленной Участнику долевого строительства неустойки (пени, штрафа), в связи с чем Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.11. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Акта приема-передачи, Стороны обязуются подписать Акт сверки взаиморасчетов, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п. 4.9 Цена Договора (Окончательная Цена Договора). Неподписание такого акта не освобождает Стороны от проведения взаиморасчетов на условиях, указанных в настоящем Договоре.

4.12. Для случая проведения повторных Обмеров после первоначальной постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, при определении Фактической площади Объекта долевого строительства Стороны признают допустимой погрешность в Обмерах в размере до 0,5 м^2 по сравнению с первоначальными Обмерами. При такой погрешности перерасчеты между Сторонами по повторным Обмерам не производятся, для взаиморасчетов применяются результаты первоначальных Обмеров, полученных при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет. Изменения в сведения ЕГРН не вносятся.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Застройщик обязан завершить строительство Жилого комплекса (очереди/этапа строительства Жилого комплекса, в которой расположен Объект долевого строительства) и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее ***мтСрокДДУ*** *(*далее – «**Срок Передачи Объекта**»), при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п. 4.4 Договора). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса (очереди/этапа строительства Жилого комплекса, в которой расположен Объект долевого строительства). Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.2. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) Акта приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объект долевого строительства считается осмотренным Участником долевого строительства и принятым им без внешних дефектов, недостатков, иных замечаний. Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не освобождает Застройщика от исполнения гарантийных обязательств в течение гарантийного срока.

5.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- услуг Уполномоченного банка по открытию и ведению счета эскроу;
- услуг Банка по открытию аккредитивов;
- услуг Банка по осуществлению платежей по Договору.

5.3.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает Застройщик или привлеченное Застройщиком лицо, для чего Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора либо удостоверенное нотариусом заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения), кредитный договор, в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных денежных средств и т.д. В случае электронной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты направления Застройщиком гиперссылки подписать Договор или иной документ с использованием своей усиленной квалифицированной электронной подписи. В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренных настоящим пунктом обязанностей, обязательства Сторон по

представлению (направлению) Договора в Орган регистрации прав считаются прекратившимися, настоящий Договор не направляется на государственную регистрацию и не влечет для Застройщика никаких правовых последствий, а Застройщик вправе без уплаты каких-либо санкций и/или возмещения убытков заключить с другим участником долевого строительства договор в отношении Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 3.2 Договора.

В целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в настоящем пункте Договора, а также иных необходимых документов, и обеспечить их передачу Застройщику.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора осуществляются за счет средств Застройщика.

5.3.3. Принять участие в долевом строительстве Жилого комплекса путем уплаты денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.4. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных или иных требований к Застройщику не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного в настоящем пункте срока (если меньший срок не установлен законодательством) вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства считается переданным без явных недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства, Жилого комплекса (в части общего имущества) и Земельного участка (пропорционально доле Объекта долевого строительства в Жилом комплексе) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом комплексе работы, которые затрагивают фасад комплекса и его элементы (в т.ч. любое остекление, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада комплекса) без письменного разрешения Застройщика или необходимого согласования управляющей организации Жилого комплекса.

5.3.6. С момента передачи Объекта долевого строительства своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, капитальный ремонт и т.п.) и общего имущества, вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

5.3.8. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга в порядке ст. 8 настоящего Договора.

5.3.9. Выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также нести расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.10. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.3.11. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

5.4. **Застройщик обязуется:**

5.4.1. Обеспечить строительство Жилого комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.4.2. Осуществлять контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика. Обеспечить приемку работ и ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным

порядком, при этом допускается раздельная сдача Жилого комплекса по очередям/этапам и помещениям различного назначения. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого комплекса, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и обязательным требованиям технических регламентов, является оформленное в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса или его части (очереди/этапа строительства).

5.4.3. Не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (извещение) о завершении строительства Жилого комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее уведомление будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего извещение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.4.4. Если строительство (создание) Жилого комплекса не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного в п. 5.1 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4.5. Разместить в Единой информационной системе жилищного строительства Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса (если применимо).

5.5. Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению с учетом состояния его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с Договором. Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом комплексе и Земельного участка переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. Если Участник долевого строительства не осуществил приемку Объекта долевого строительства до истечения предусмотренного Договором срока, то он обязан компенсировать Застройщику расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня, следующего за датой, указанной в п. 5.1 Договора.

5.7. **Застройщик имеет право:**

5.7.1. По своему усмотрению выбрать для проведения Обмеров Жилого комплекса и Объекта долевого строительства орган (организацию) или иное лицо (кадастрового инженера), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных Объектов недвижимого имущества. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства, выражает свое согласие на проведение Обмеров Жилого комплекса и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), включая согласие с результатом выполненных Обмеров.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и технических регламентов, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815. Застройщик не обеспечивает соответствие Объекта долевого строительства каким-либо иным нормативным документам. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Жилом комплексе. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Жилом комплексе (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 3 года (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Жилом комплексе. Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты Жилого комплекса и Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в т.ч. фурнитура, радиаторы отопления, кондиционеры, полотенцесушители (если устройство полотенцесушителей предусмотрено проектной документацией), электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы, шланги и иные соединительные элементы и т.п.) не устанавливается.

6.3. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства или иными лицами правил эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого комплекса в целом.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами. Застройщик не отвечает за несоответствие Объекта долевого строительства каким-либо нормативным документам, не указанным в п. 6.1 Договора.

6.5. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства имеет право на выбор одного из следующих способов защиты нарушенных прав, в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона о Долевом Участии:

6.5.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не более 45 календарных дней с даты предоставления Застройщику доступа в Объект долевого строительства, если более длительный срок на устранение недостатков не установлен действующим законодательством РФ;

6.5.2. Потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора;

6.5.3. Потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства имеет право реализовать свой выбор одновременно или поэтапно, включая возможность обращения в суд для защиты нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. Если иное не установлено законодательством, в случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1 настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае нарушения установленных п.п. 4.4, 4.4.1, 4.10 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.10, 8.1, 8.2, 8.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены Договора и возмещает причинённые убытки в полном размере сверх штрафа.

7.5. В целях соблюдения норм Закона о Долевом Участии Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, 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.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.3.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей, а также возмещает понесенные Застройщиком убытки, вызванные несвоевременным оформлением по вине Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: расходы на оплату арендной платы за земельный участок (если применимо), уплату земельного налога (если применимо) в полном объеме сверх суммы штрафной неустойки.

7.7. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора или одновременно с

переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга до полной уплаты Цены Договора производятся Участником долевого строительства по предварительному письменному согласованию с Застройщиком и Уполномоченным банком, с одновременной уступкой прав и обязательств по договору счета эскроу. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав, если иное не предусмотрено законом.

8.2. В соответствии с Законом о Долевом Участии уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.3. Для уступки прав по настоящему Договору после полной уплаты Цены Договора согласие Застройщика не требуется. Участник долевого строительства (цедент, цессионарий) обязуется в течение 1 рабочего дня с момента заключения соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке. При этом уступка прав по настоящему Договору не допускается после составления Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) Акта приема-передачи.

8.4. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение вышеуказанных пунктов статьи 8 настоящего Договора, полностью возлагается на Участника долевого строительства (цедента, цессионария).

9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе регистрации прав.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии, в том числе в случае расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу, заключенного с Участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, акты государственных органов, не зависящие от воли Сторон действия организаций-монополистов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий Договор и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства являются основаниями для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также приобретения Участником долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого комплекса.

11.2. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры,

необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 12 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, по электронной почте Стороны либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи 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, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

11.4. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

11.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомление Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, в том числе о готовности Объекта к передаче, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайтах level.ru и наш.дом.рф, или посредством направления по электронной почте Участника долевого строительства, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах, а также поступающей на электронную почту.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Жилого комплекса, изменения конфигурации и/или расположения Жилого комплекса, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади жилых помещений в Жилом комплексе и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого комплекса, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Жилом комплексе и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого комплекса и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Жилого комплекса, изменения решений отделки, количества входов, высоты помещений, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого комплекса, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения соответствующих документов/информации в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

11.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

11.8. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов (за исключением встроенно-пристроенных), не относящихся к составу общего имущества собственников Жилого комплекса, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Жилого комплекса, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке

транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

11.9. В случае составления настоящего Договора на бумажном носителе он составляется в ***мтЭкземпляров*** оригинальных экземплярах, подписывается Сторонами (уполномоченными представителями Сторон) собственноручно и направляется в Орган регистрации прав. В случае электронной регистрации Договор составляется в виде одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в Орган регистрации прав в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с Органом регистрации прав.

11.10. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

1) Приложение №1 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого комплекса;

2) Приложение №2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
мтОрганизацияКратко
Адрес местонахождения: ***мтПродавецАдресЮридический***
ОГРН ***мтПродавецОГРН***, ИНН ***мтПродавецИНН***, КПП ***мтПродавецКПП***
р/с ***мтПродавецРасчСчет*** в ***мтПродавецБанк***
к/с ***мтПродавецКорСчет***, БИК ***мтПродавецБИК***
мтПодписантПодпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
мтКлиентПаспортДанныеВсе, мтДоверенность мтАдресКлиентаПочт СНИЛС мтСНИЛС
мтКлиентВсеМобильныйТелефон
мтКлиентВсеСтрокаПодпись

ОБРАЗЕЦ

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

Схема расположения
Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого комплекса

миПланировка

ПОДПИСИ СТОРОН

Схема обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже Жилого комплекса. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного, сантехнического и иного оборудования и их размеры, а также их количество, выводы коммуникаций, способ открывания дверей/окон, применяемые материалы и оборудование, площади и конфигурация помещений (частей Объекта) и вспомогательных помещений указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком без дополнительного согласования с Участником долевого строительства в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.
Примечание: пунктирной линией на схеме Объекта долевого строительства может обозначаться отделение мокрой зоны кухни (кухни-ниши) от смежного или вспомогательного помещения, межкомнатная перегородка в данном месте Застройщиком не выполняется, устройство перегородки возможно только после оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства в рамках перепланировки в соответствии с законодательством РФ.
Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

ЗАСТРОЙЩИК:
мтПодписантПодпись
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
мтКлиентВсеСтрокаПодпись

ОБРАЗЕЦ

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ *мтНомерДоговора* от *мтДатаДоговора*

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства

Технические характеристики Жилого комплекса:	
Количество этажей	1-2-3-9-11-29-37-45+1 подземный
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, бетонные и газобетонные блоки и др.)
Общая площадь:	96 787 кв.м.
Класс энергоэффективности:	B
Класс сейсмостойкости:	5 и менее
Сведения об уникальности объекта	Жилой комплекс в соответствии с проектной документацией относится к уникальным объектам на основании ч. 2 ст. 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации
Технические характеристики Объекта долевого строительства:	
Перекрытия (полы/потолки):	Монолитная железобетонная плита
Межкомнатные перегородки	Выполнена разметка квартирной планировки без возведения перегородок
Оконные проемы:	Оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ профиле
Входная дверь:	Установка входной металлической двери (открывание дверей в Приложении № 1 указано условно и может быть изменено Застройщиком).
Межкомнатные двери	Межкомнатные двери и двери в кухню, санузел и ванную не устанавливаются
Канализация:	Отводы – из полимерных труб
Водоснабжение:	Отводы - из полимерных материалов.
Вентиляция и кондиционирование:	Предусмотрена система вытяжной механической вентиляции из помещения кухонь и санузлов с компенсацией удаляемого воздуха через оконные конструкции. Для вентиляции последнего этажа предусмотрены самостоятельные вытяжные системы с установкой бытовых вентиляторов в каждом санузле и кухне. Установка бытовых вентиляторов осуществляется силами собственников жилья. Размещение наружных блоков кондиционеров предусмотрено на технических балконах.
Электроснабжение:	Расчетная электрическая мощность 10 кВт на квартиры, ввод в квартиру однофазный, для пентхаусов мощность 15 кВт при трехфазном вводе. Приборы учета электрической энергии устанавливаются в электрическом щите на этаже.
Сети связи (телефонизация, телевидение):	Телефонизация, телевидение: Предусматривается строительство мультисервисной сети в здании с монтажом этажных оптических коробок (IP-телефония, передача данных (Интернет), IP-телевидение).
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения	Выполняется по проекту в полном объеме
Аудио/Видеодомофон	Выполняется ввод кабеля в зоне входной двери, абонентское устройство не устанавливается. Абонентские устройства приобретаются силами и за счет средств собственников квартир. Подключение к системе выполняет служба эксплуатации после заключения договора с собственником.
Центральная система отопления:	Система отопления 2-х трубная с нижней разводкой магистралей. Приборы отопления – стальные радиаторы. Для помещений с окнами до пола – конвекторы, дополнительно могут быть предусмотрены настенные приборы отопления. Приборы учета отопления устанавливаются в этажной нише в межквартирном коридоре.

ПОДПИСИ СТОРОН
ЗАСТРОЙЩИК:
мтПодписантПодпись
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
мтКлиентВсеСтрокаПодпись

ОБРАЗЕЦ