

Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства объекта долевого строительства в рассрочку, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

« ____ » _____ г.

Акционерное общество «Береговой – специализированный застройщик» (сокращенное наименование - АО «Береговой-спецзастройщик» ИНН 7730014070), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Гудаева Романа Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., именуемый (ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Застройщик (Бенефициар)** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство, а также опубликованной Проектной декларации.

1.1.2. **Участник долевого строительства (Депонент)** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора принимает участие в долевом строительстве Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства, открывает Счет эскроу в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для оплаты цены договора путем внесения на такой счет денежных средств, подлежащих перечислению Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.3. **Объект** – многоквартирный жилой дом - корпус____, строящийся в жилом комплексе многоэтажных домов с подземными паркингами и нежилыми встроенно-пристроенными помещениями на первых этажах, в том числе с помещениями свободного назначения, с сетями и сооружениями инженерно-технического обеспечения, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЗАО, Филевский парк, Береговой пр., вл. 2Б, имеющий следующие характеристики:

Объект	
1. Вид	Многоквартирный жилой дом
2. Назначение	жилое
3. Количество этажей, в т.ч. подземных	8-9-10-11-12-13-14-17-19-21-23-25-27 наземных (в т.ч. верхний технический) +2 подземных
4. Общая площадь	117 892,5 кв.м

5.	Материал наружных стен и каркаса Объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	С
8.	Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Береговой пр., вл. 2Б, имеющий общую площадь 52400 кв.м., кадастровый номер: 77:07:0002003:12127, категория земель: земли населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, на основании Договора аренды земельного участка от 17.10.2018 г. № М-07-053221, зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 02.11.2018 года сделана запись регистрации № 77-07-0002003:12127-77/007/2018-1, в редакции Дополнительного соглашения к указанному договору от 22 ноября 2019 г., зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 03.12.2019 г. года сделана запись регистрации № 77-07-0002003:12127-77/007/2019-4.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее - летние помещения) в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Инвестиционный цикл** – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

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

1.1.8. **Приведенная площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий, веранд, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 г. № 44769).

1.1.9. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом Участнику долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.1.10. **Депонируемая сумма/Депонированная сумма** – денежные средства, вносимые / внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонируемой суммы /Депонированной суммы соответствует цене Договора.

1.1.11. **Счет эскроу** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях их передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом №214-ФЗ.

1.1.12. **Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, запись о включении Банка в Единый государственный реестр юридических лиц внесена _____, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____ выдана Банком России _____, Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 044525225, адрес эл. почты: _____, тел. _____.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство от 24.12.2019 г. № 77-208000-018637-2019**, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.3. **Проектная декларация**, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ, размещена в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.рф/>.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства (до выполнения отделки/подготовки под отделку) имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
3.4.	в т.ч. площадь комнаты 4	
3.5.	в т.ч. площадь комнаты 5	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
5.1.	в т.ч. площадь балкона 1	
5.2.	в т.ч. площадь балкона 2	
6.	Количество лоджий	
7.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
7.1	в т.ч. площадь лоджии 1	
7.2	в т.ч. площадь лоджии 2	
8.	Количество веранд (с коэффициентом 1,0)	
8.1	Площадь веранд (с коэффициентом 1,0)	

8.2	в т.ч. площадь веранды 1	
8.3	в т.ч. площадь веранды 2	
9.	Количество террас (с коэффициентом 0,3)	
10.	Площадь террас (с коэффициентом 0,3)	
10.1	в т.ч. площадь террасы 1	
10.2	в т.ч. площадь террасы 2	
11	Количество помещений вспомогательного использования	
12	Площадь помещений вспомогательного использования	
12.1.	в т.ч. площадь кухни	
12.2.	В т.ч. площадь---	
13.	Этаж	
14.	Секция	
15.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	
16.	Приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджий, веранд, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр	
17.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
18.	Номер корпуса, в котором расположен Объект долевого строительства	

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой согласно Приложения №2 к Договору.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте).

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — **не позднее «29» марта 2024 г.** включительно.

Стороны соглашаются, что допускается продление сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае наступления обстоятельств, указанных в п.10.1. Договора, носящих длительный, продолжающийся характер, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

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

2.4. Настоящим Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

2.4.1. На внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади нежилых помещений строящегося Объекта, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки), изменения, указанные в п. 11.4 Договора, при условии:

2.4.1.1. что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства.

2.4.1.2. что корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Объекта, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

2.4.2. На преобразование (раздел, выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка в какой-либо иной форме не требуется.

2.4.3. После завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей ___ копеек, НДС не облагается.

3.2. Расчеты по Договору осуществляются в соответствии с Договором и требованиями действующего законодательства РФ. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный Счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Уполномоченным банком (эскроу-агентом), с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

3.2.2. Депонент – Участник долевого строительства.

3.2.3. Бенефициар – Застройщик.

3.2.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

3.2.5. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п.п. 3.2.7. Договора.

3.2.6. Срок условного депонирования денежных средств – до «**29**» марта 2024 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

3.2.7. Оплата Цены Договора в размере, указанном в п. 3.1. Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства (Депонентом) для расчетов по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.2.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.2.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

3.2.10. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2.11. Основание и сроки перечисления Застройщику депонированной суммы:

Уполномоченный банк (Эскроу агент) производит списание (перечисление) денежных средств со Счета эскроу на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в разделе 13 настоящего Договора, **не позднее 10 (Десяти) рабочих дней** после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) в Уполномоченный банк следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

3.2.12. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по Счету эскроу, не выплачивается.

3.2.13. С момента оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.14. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со Счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником

долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между Сторонами. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

3.2.15. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным с момента поступления соответствующей суммы денежных средств на Счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору (п.п. 3.2, 3.5 Договора), он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.2.16. При осуществлении платежа по Договору указывается следующее назначение платежа:

«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____ 20__ г., НДС не облагается».

При осуществлении платежа третьим лицом по Договору указывается следующее назначение платежа:

«Оплата за _____ по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____ 20__ г., НДС не облагается».

3.3. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.5 и 3.6 Договора.

3.4. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением Приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора (строка 16).

3.5. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», фактическая Приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2 Договора (строка 16), более чем на 1 (Один) кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.7. Договора расчетной цены 1 (Одного) кв.м. на разницу между фактической Приведенной площадью Объекта долевого строительства и Приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора (строка 16), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня до подписания Акта приема-передачи.

3.6. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», фактическая Приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора (строка 16) более чем на 1 (Один) кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.7. Договора расчетной цены 1 (Одного) кв.м. на разницу между фактической Приведенной площадью Объекта долевого строительства и Приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной п. 2.2 Договора (строка 16).

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после перечисления Застройщику денежных средств со Счета эскроу Уполномоченным банком и получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.7. Расчетная цена 1 (Одного) кв.м. Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 3.5 и 3.6 Договора, составляет _____ (_____), НДС не облагается.

3.8. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона №221-ФЗ, Федерального закона №218-ФЗ (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше площади, указанной в Договоре, Цена Договора изменению не подлежит.

3.9. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания Инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между Ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта, сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и не облагается НДС.

3.10. Стороны договорились, что сверка расчетов по Договору по инициативе Участника долевого строительства производится не чаще одного раза за период действия Договора.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (Передаточному акту), подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 3.5 настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.4. Застройщик вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора,

Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

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

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанных в настоящем Договоре.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить Застройщику в течение 4 (Четырех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариальную доверенность на представителей Застройщика с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требуемых для подачи на регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.2 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

В случае, если Стороны принимают решение об избрании электронного способа регистрации Договора – Участник долевого строительства обязуется направить представителю Застройщика по адресу электронной почты: _____ в течение 4 (Четырех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для электронной регистрации Договора, в том числе скан-образы ИНН; СНИЛС; паспорта; нотариально удостоверенного согласия супруги (супруга) на сделку и свидетельства о заключении брака; или рукописное заявление об отсутствии зарегистрированного гражданского брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока направления требуемых для подачи на электронную регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по направлению Договора на регистрацию считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.2 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

Договор, прошедший государственную регистрацию, посредством электронной регистрации, имеет юридическую силу наравне с договорами, зарегистрированными в обычном порядке.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. При этом Участник долевого строительства обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами РФ согласно действующему законодательству РФ и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов РФ. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта-приема передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

В случае составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 4 Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления Одностороннего акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5 и 5.1.6 Договора.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении Объекта долевого строительства, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе, и после получения права собственности на Объект долевого строительства, без соответствующего письменного согласия всех собственников Объектов долевого строительства в Объекте и согласия (решения) надзорного органа, полномочного принимать такие решения (в случае, если получение таких согласий будет предусмотрено действующим Жилищным кодексом РФ).

Под изменением архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные разделом 9 Договора или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.13. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо по соглашению Сторон Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Соглашения о расторжении Договора (или подписания/направления иного документа, с целью прекращения обязательств по Договору), подать совместно с представителем Застройщика все необходимые документы (в том числе оплатить государственную пошлину) в орган регистрации прав для государственной регистрации расторжения Договора, либо выдать представителям Застройщика нотариально удостоверенную доверенность на совершение вышеуказанных действий.

5.1.14. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты зачисления Участником долевого строительства указанной в п. 3.1 Договора денежной суммы на счет эскроу в Уполномоченном банке, направить Застройщику по адресу электронной почты: lu4shiotdel@glavstroy.ru, ордер, или иной документ, подтверждающий зачисление Участником долевого строительства денежных средств на Счет эскроу в Уполномоченном банке, для целей расчетов с Застройщиком по настоящему Договору .

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с момента выполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора согласно п. 3.1 Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (уступка с переводом долга), только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки нотариально заверенную копию договора с отметкой о государственной регистрации.

При этом Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) или иным способом отчуждать третьим лицам в том числе физическим, юридическим и индивидуальным предпринимателям свои права требования к Застройщику по выплате неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

Заключенные Участником долевого строительства с любыми третьими лицами договоры цессии (соглашения об уступке) прав требования неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, являются недействительными, и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

В случае, если положения об уступке прав требования неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат по настоящему Договору включены в Соглашение об уступке Участником долевого строительства третьим лицам права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору, данные положения считаются недействительными и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

5.2.3. Участник долевого строительства вправе получать информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов. Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения

обязательств перед Участником долевого строительства в объеме, определенном Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в течение 5 (Пяти) рабочих дней разместить, указанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.3.5. В случаях, указанных в п. 5.3.4 Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов, и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства документов, предусмотренных п.5.1.3 Договора, передать в орган регистрации прав Договор, со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по получению в органе регистрации прав зарегистрированного Договора возлагается на Застройщика.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате, предусмотренных пунктами 3.2 и 3.5 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных п. 2.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства с указанной даты также возлагаются на Участника долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства Проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

6.3. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства,

приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет 1 (Один) год со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводиться ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона

вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 11.1. настоящего Договора.

8.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ, в том числе в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора Счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

8.4. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки в размере 5 % (Пять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8.5. В случае расторжения Договора возврат денежных средств Участнику долевого строительства, в связи с прекращением действия Договора, осуществляются на банковский счет, прописанный в договоре счета эскроу, в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.2 и 3.5 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 2/300 (Двух трехсотых) ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.5. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.7 Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

В случае нарушения п. 5.1.7 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек), сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства.

9.6. В случае нарушения обязательств по п. 5.1.8 Договора Участник долевого строительства по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

9.7. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.11 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек), а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары, массовые заболевания (эпидемии) и тому подобное, и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

11. Дополнительные условия

11.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав Объекта, возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по Проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.5 и 3.6 Договора.

11.2. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.5, 3.6. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилялей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Квартиры.

Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в Проектную документацию Объекта, в Объект и/или иные помещения, входящие в состав Объекта, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 5 % (Пять процентов) в сторону уменьшения или увеличения.

11.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными производимых обмеров Объекта долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным обмеров, производимых в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера, передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

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

12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или 10 (Десятый) день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает Застройщику свое информированное и сознательное согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных) на обработку автоматизированную, а также без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре.

Настоящее согласие дано для обработки персональных данных Участника долевого строительства в целях: заключение, государственная регистрация и исполнение настоящего Договора, обеспечение соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, реализация проектов и программ Застройщика, в том числе программ лояльности, рекламные, маркетинговые, коммерческих и иные, направленные на продвижение услуг Застройщика, цели.

Настоящее согласие дано для обработки следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; место рождения; дата рождения; адрес регистрации и адрес фактического места жительства; контактный телефон; адрес электронной почты; тип документа, удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность, включая его номер, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; гражданство; информация о семейном положении; информация о выбранном Объекте долевого строительства; информация о Договоре, а также иных персональных данных, которые будут сообщены Участником долевого строительства Застройщику в связи с заключением и исполнением Договора.

Настоящее согласие предоставляется Участником долевого строительства на совершение любых не запрещенных законодательством действий в отношении его персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также осуществление любых иных действий по обработке своих персональных данных, как этот термин определен в Законе о персональных данных.

Такое согласие дается на срок, на 2 (Два) года превышающий установленный Договором срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может

быть отозвано в любой момент времени путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления.

Участник долевого строительства подтверждает, что дает согласие на обработку своих персональных данных свободно, своей волей и в своем интересе.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с Проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.8. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;

- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;

- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;

- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;

- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности

12.9. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.10. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.11. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.11.1. Приложение № 1 – Планировка этажа и план объекта долевого строительства (графическое изображение);

12.11.2. Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:
АО «Береговой - спецзастройщик»

Участник долевого строительства:

Юридический адрес:
121087, Москва, Береговой проезд, д.2
Фактический адрес:
121087, Москва, Береговой проезд, д.2
ИНН/КПП 7730014070/773001001
ОГРН 1037739783124
р/сч 40702810000020000113
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225
ПАО СБЕРБАНК г. Москва

**Получатель средств: АО «Береговой-
спецзастройщик»**

ИНН/КПП 7730014070/773001001
ОГРН 1037739783124
р/сч 40702810000020000113
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225
ПАО СБЕРБАНК г. Москва

Адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору:

E.mail: _____

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта
ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:
АО «Береговой- спецзастройщик»

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

ВАРИАНТ ОТДЕЛКИ №1:

Архитектурно-строительные решения:

- монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, ячеистобетонные блоки и др.);
- материал перекрытий - монолитные железобетонные конструкции;
- фасад навесной, модульный;
- возведение межквартирных стен и межкомнатных перегородок, стен санузлов - выполняются из ячеистобетонных блоков, либо кирпичная кладка, либо пазогребневые блоки;
- армирование стыков кладки и монолита.

Внутренняя отделка white box:

- стены - оштукатуривание стен, оштукатуривание боковых и верхних оконных откосов толщиной белый цвет;
- шпатлевание;
- выполнение стяжки пола с предварительной звукоизоляцией (полы готовы к укладке напольного покрытия);
- потолки не отделяются.

Окна и балконные двери:

- модульный фасад.

Входная дверь:

- установка входной двери, без внутренней панели (металлическая, с дверным замком и фурнитурой).

Внутренние инженерные системы:

Отопление:

- разводка труб и системы отопления в стяжке пола и установка отопительных приборов;

Кондиционирование:

- выполняется подключения к центральному кондиционированию с разводкой по комнатам, без установки оконечного устройства;

Вентиляция:

- вытяжка из кухонь, санузлов, кладовых осуществляется через вентиляционные каналы, устанавливаемые в квартирах.

Холодное и горячее водоснабжение:

- система водоснабжения - выполняется монтаж стояков с отводами;
- напольная разводка труб системы водоснабжения и канализации до точки подключения приборов;
- на отводах стояков холодной и горячей воды устанавливаются водомерные счетчики;
- сантехоборудование не устанавливается.

Электромонтажное оборудование:

- монтаж внутриквартирного щитового бокса в сборе с автоматами, УЗО и т.п., подключенного к поэтажному щиту, с разделением на группы;
- установка 2-тарифного электросчетчика;
- прокладка кабелей, до мест размещения розеток и выключателей и осветительных приборов, с запасом кабеля 500 мм;
- установка подрозеточников, распаячных коробок в бетоне;
- монтаж розеток;

- монтаж выключателей;
- установка принудительной вытяжки в с/у.

Слаботочные системы (телефонизация, Internet, телевидение и радио, домофонная связь совместно с Провайдером):

- выполняется подводка указанных систем к поэтажному щиту, установленному в межквартирном коридоре;
- монтаж внутриквартирного слаботочного щитового бокса и подключение от поэтажного щита, с выводом слаботочного кабеля и установкой электрической розетки (для подключения роутера);
- установка внешнего устройства звонка с камерой.

Бытовая канализация:

- стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками, с выполнением напольных трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек и т.п.);

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки является ориентировочным.

Стороны пришли к соглашению, что выбор мест установки оборудования, цветового решения, марки (производителя) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытие стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов, иное изменение отделки не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Участник извещен и согласен, что предусмотренные Договором обмеры Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», являющиеся основанием для взаиморасчетов Сторон по Договору, производятся после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и до проведения Застройщиком указанных в настоящем Приложении работ по отделке. Изменение Общей площади фактической и Общей площади приведенной вследствие проведения отделочных работ не является основанием для проведения новых обмеров Объекта долевого строительства и не учитывается при взаиморасчетах Сторон.

ВАРИАНТ ОТДЕЛКИ № 2:

После ввода Объекта в эксплуатацию, до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

1. Стены:

- отделка стен под покраску, кроме стен в помещении санузлов;
- покраска (во всех помещениях, за исключением санузлов);
- укладка керамической плитки (санузел).

2. Пол:

- выполнение стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
- укладка паркетной доски (жилая комната, в зоне кухни, прихожая);

- укладка напольной плитки керамогранит (санузлах, части кухни);
- устройство напольного плинтуса (жилая комната).

3. Потолок:

- отделка потолка ГКЛ;
- покраска;
- устройство потолочных ниш согласно дизайну;

4. Двери:

- установка входной двери;
- монтаж межкомнатных дверей с наличниками и ручками.

5. Электрические Инженерные Системы:

- разводка внутриквартирных сетей освещения;
- разводка внутриквартирных силовых сетей;
- разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных);
- установка внутриквартирного щита с проектным наполнением средствами безопасности;
- монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту).

6. Механические Инженерные Системы:

- разводка труб системы отопления;
- установка конвекторов системы отопления, без декоративных решеток;
- точка подключения для холодоснабжения;
- точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
- разводка трубопроводов ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение);
- прокладка трубопроводов канализации.

7. Электрооборудование и слаботочные системы:

- подключение слаботочного щита и электрощита;
- монтаж розеток, выключателей согласно электротехнического проекта.

8. Вентиляция, водоснабжение, канализация, холодоснабжение:

- установка и подключение сантехнического оборудования (ванна, душевая, раковина в ванной комнате, унитаз в ванной комнате, биде в ванной комнате, смеситель для раковины в ванной комнате, смеситель для ванны и душевой, полотенцесушитель);
- монтаж вентиляционного короба для вытяжки на кухне;
- установка и подключение фанкойлов по проекту.

9. Мебель:

- установка кухонного гарнитура.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки является ориентировочным.

Стороны пришли к соглашению, что выбор мест установки оборудования, цветового решения, марки (производителя) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытие стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов, иное изменение отделки не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора

Участник извещен и согласен, что предусмотренные Договором обмеры Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», являющиеся основанием для взаиморасчетов Сторон по Договору, производятся после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и до проведения Застройщиком указанных в настоящем Приложении работ по отделке. Изменение Общей площади фактической и Общей площади приведенной вследствие проведения отделочных работ не является основанием для проведения новых обмеров Объекта долевого строительства и не учитывается при взаиморасчетах Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

АО «Береговой- спецзастройщик»

_____ / _____ /

_____ / _____ /

*** в Приложении № 2 к Договору необходимо выбрать тип отделки (вариант №1 или №2).**