

## Договор участия в долевом строительстве № XXXXXX

Московская область, Одинцовский г.о.  
г. Одинцово

«XX» XXXXXXXX 20XX года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮАССтрой»**, ОГРН 1025003532234, ИНН/КПП 5029041190/502901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице XXXXXXXXXXXX, действующего на основании XXXXXXXXXXXX, с одной стороны, и

**Гражданин РФ XXXXXXXX**, XX XXXXX XXXX года рождения, место рождения: XXXXXX, пол: XXXXXX, СНИЛС XXXXXX, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие основные термины и определения:

1.1.1. **Застройщик** — 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.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Инвестиционный контракт** — инвестиционный контракт № 207/20-04 от 22.10.2004 г., заключенный между Министерством строительного комплекса Московской области, Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области (Администрацией Одинцовского городского округа) и Застройщиком, в редакции дополнительных соглашений №1 от 27.12.2004, №2 от 12.01.2005, №3 от 28.08.2009, №4 от 28.01.2011, №5 от 05.12.2013, №6 от 28.02.2018 г., зарегистрированный в Минмосoblстрое 29.11.2004 за № 207/20-04 и, предусматривающий поэтапное строительство (реконструкцию) жилого фонда, объектов социального назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в микрорайоне № 6-6А города Одинцово Одинцовского муниципального района (Одинцовского городского округа).

1.1.4. **Объект** — «Жилой многоэтажный дом с первым нежилым этажом, со встроенно-пристроенными офисно-бытовыми помещениями и подземной автостоянкой, и объектами инженерной инфраструктуры. 1 этап строительства», расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, микрорайон 6-ба, корпус № 23 (по ППТ).

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

1.1.6. **Строительство Объекта осуществляется на земельном участке** общей площадью 7092 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0030106:3620, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «Об» августа 2020 г. сделана запись № 50:20:0030106:3620-50/215/2020-9 (далее — земельный участок).

1.1.7. **Квартира (жилое помещение)** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на

этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами)) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и №2 к Договору.

1.1.8. **Общее имущество Объекта** – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.1.9. **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 РФ».

1.1.10. **Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

1.1.11. **Проектная площадь Квартиры** – ориентировочная площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией, включающая Общую площадь Квартиры и Площадь холодных помещений Квартиры.

1.1.12. **Общая площадь Квартиры** - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

1.1.13. **Площадь холодных помещений Квартиры** - площадь лоджий с коэффициентом - 0,5 (Sl); площадь балконов с коэффициентом – 0,3 (Sб); площадь террас с коэффициентом – 0,3 (St).

1.1.14. **Расчетная площадь Квартиры** – площадь Квартиры, рассчитанная как сумма двух слагаемых: общей площади Квартиры и площади холодных помещений Квартиры без применения понижающих коэффициентов, и используемая Сторонами исключительно в целях расчета платежей по настоящему Договору.

Расчетная площадь Квартиры рассчитывается по формуле:

$$S_p = S_{об} + S_x$$

где,

$S_p$  – расчетная площадь Квартиры

$S_{об}$  – общая площадь Квартиры

$S_x$  - площадь холодных помещений Квартиры, рассчитывается по формуле:

$$S_x = S_l / 0,5 + S_b / 0,3 + S_t / 0,3.$$

1.1.15. **Окончательная Расчетная площадь Квартиры** – расчетная площадь Квартиры, установленная на момент ввода Объекта в эксплуатацию после проведения его технической инвентаризации.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство №RU50-20-11191-2018, выданного Министерством строительного комплекса Московской области «30» июня 2018 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф> и <https://uasstroy.ru>.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого 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 в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, определяются в Приложении № 1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в объеме инженерного оборудования и отделки, предусмотренном Приложением № 3 к Договору.

2.3. Площади и другие характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, технического описания, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **30.12.2024 года**.

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

2.6. Права требования Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента государственной регистрации залога в Едином государственном реестре недвижимости и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника по оплате Цены Договора, предусмотренного разделом 3 Договора, где залогодержателем является Застройщик, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечении исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Застройщиком по оплате Цены Договора в полном объеме.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником долевого строительства только с письменного согласия Застройщика/Залогодержателя.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения, в том числе однократного и крайне незначительного, Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в том числе, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, по соглашению Сторон,

Залогодержатель/Застройщик имеет право по своему усмотрению во внесудебном или в судебном порядке обратиться с иском на предмет залога/Квартиру.

При наступлении оснований для обращения с иском Залогодержатель/Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление/требование, содержащее предложение Участнику исполнить обязательство в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления/требования. Если в момент доставки уведомления/требования по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 настоящего Договора, адресат отсутствует ввиду смены места проживания или иного выбытия, а также отказе Участника долевого строительства принять уведомление/требование в отделении Почты России, истечении срока хранения уведомления/требования в отделении Почты России, и вследствие указанных причин невозможно подтвердить получение уведомления/требования Участником долевого строительства, такое уведомление/требование считается должным (надлежащим) образом доставленным по истечении 20 (двадцати) рабочих дней с даты отправки Залогодержателем/Застройщиком. При отсутствии ответа на уведомление/требование или при неисполнении обязательств в установленный срок Залогодержатель/Застройщик приступает к обращению с иском на предмет залога/Квартиру в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в том числе, но не ограничиваясь в порядке, предусмотренном ст. 59 указанного Федерального закона.

Залогодержатель/Застройщик вправе по своему выбору применить механизмы внесудебного порядка с иском на предмет залога/Квартиру, в том числе, но не ограничиваясь:

- реализация на открытых торгах;
- реализация на закрытых торгах;
- продажа на открытых или закрытых торгах, организованных комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного между Залогодержателем/Застройщиком и комиссионером;
- поступление предмета залога/Квартиры в собственность Залогодержателя/Застройщика;
- продажа Залогодержателем/Застройщиком предмета залога третьему лицу без проведения торгов;
- продажа предмета залога третьему лицу комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного между ним и Залогодержателем/Застройщиком, без проведения торгов.

В целях реализации предмета залога/Квартиры Залогодержатель/Застройщик вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе с организатором торгов и оценщиком, комиссионером и т.п., а также подписывать все необходимые для реализации предмета залога/Квартиры документы, в том числе акты приема-передачи, передаточные распоряжения.

Начальная продажная цена предмета залога/Квартиры при реализации предмета залога/Квартиры в судебном порядке определяется судебным решением. Начальная продажная цена предмета залога/Квартиры при его реализации во внесудебном порядке определяется Залогодержателем/Застройщиком посредством привлечения независимого оценщика. Иные условия продажи предмета залога/Квартиры Залогодержатель/Застройщик вправе определять самостоятельно.

Залогодатель/Участник долевого строительства обязуется по требованию Залогодержателя представить Залогодержателю все документы и совершить все действия, необходимые для обращения с иском на предмет залога/Квартиру, в том числе, необходимые для оценки его стоимости.

Все расходы по обращению с иском на предмет залога/Квартиру несет Участник долевого строительства /Залогодатель.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

3.1. Цена Договора на дату его подписания составляет денежную сумму в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек за XX,XX м<sup>2</sup> Расчетной площади Квартиры, установленной по формуле согласно пп. 1.1.14 Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена Договора, указанная в п.3.1., определяется как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра на Расчетную площадь Квартиры. Стоимость одного квадратного метра Квартиры составляет XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек.

Цена Договора подлежит изменению согласно п. 3.3. Договора, в случае установления Окончательной расчетной площади Квартиры. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек в безналичном порядке. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в рассрочку, в связи с чем согласно положениям Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" возникает залог в силу закона, который подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (п. 2.6. Договора).

Расчеты по Договору осуществляются в следующем порядке:

- сумма в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек уплачивается Участником долевого строительства в течении 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав;

- сумма в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек уплачивается Участником долевого строительства в срок до XX.XX.20XXг.;

- сумма в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек уплачивается Участником долевого строительства в срок до XX.XX.20XXг.;

- сумма в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек уплачивается Участником долевого строительства в срок до XX.XX.20XXг.;

- сумма в размере XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек уплачивается Участником долевого строительства в срок до XX.XX.20XXг..

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора в Акционерном обществе «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; номер телефона: +7 495 755-58-58.

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Бенефициар** – **Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮАССтрой»**

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: XXXX,XXX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек.

Срок депонирования – до 30.12.2024г.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующего документа:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.



Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платежи по Договору осуществляются не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Если Окончательная Расчетная площадь Квартиры, установленная на момент ввода Объекта в эксплуатацию либо после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, технического описания, экспликации), будет отличаться от Расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником согласно п. 3.1. Договора, Стороны обязуются произвести взаиморасчеты на следующих условиях:

3.3.1. Если размер Окончательной расчетной площади Квартиры будет больше размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. Договора, на 1 (один) кв.м. либо более чем на 1 (один) кв.м., Участник обязуется оплатить разницу между стоимостью Расчетной площади Квартиры и Окончательной расчетной площади Квартиры, исходя из стоимости 1м<sup>2</sup> (одного квадратного метра), установленной п. 3.1. Договора.

3.3.2. Если размер Окончательной расчетной площади Квартиры будет меньше размера Расчетной площади Квартиры, указанной в п.3.1. Договора и оплаченной Участником, на 1 (один) кв.м. либо более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику положительную разницу между стоимостью Расчетной площади Квартиры и Окончательной расчетной площади Квартиры, исходя из стоимости 1м<sup>2</sup> (одного квадратного метра), установленного п. 3.1. Договора.

3.4. В случаях, указанных в п. 3.3. Договора, на основании Технического плана (технического паспорта, технического описания, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площадей Объекта долевого строительства).

3.5. В случае, указанном в пп. 3.3.1. Договора, Участник долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении Застройщика), производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении согласно п. 3.4. Договора. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. В случае, указанном в пп. 3.3.2. Договора, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются выполненными в полном объеме после оплаты Цены договора в соответствии с пунктом 3.3. Договора.

3.9. Если Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Квартиры будет повторно произведена её техническая инвентаризация, в результате которой площади и другие характеристики Квартиры не будут совпадать с данными первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома, независимо от причины такого несовпадения Участник не вправе требовать от Застройщика, а Застройщик не вправе требовать от Участника нового перерасчета цены Договора.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Участник долевого строительства обязан внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение

положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 20% (двадцати процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, а в случае изменения цены согласно п. 3.3. Договора от цены Договора с учетом такого изменения в совокупности.

4.1.3. Участник долевого строительства обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

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

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п.2.5. Договора, Застройщик вправе по истечении 2-х двух месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.



С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта).

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства, при наличии, является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого

строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Участник долевого строительства обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Участник долевого строительства обязан предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, а после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Участник долевого строительства обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

## **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов;

4.2.3. 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;

4.2.4. Застройщик вправе до ввода Объекта в эксплуатацию изменять отделку его фасада, мест, относящихся к Общему имуществу, благоустройство придомовой территории в течение всего срока строительства, не ущемляя интересов Участника долевого строительства.

4.2.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.6. 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.

4.2.7. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.9. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

5.1. 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.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод 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 помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований

технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.7. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной/рекомендуемой основе в соответствии с действующим законодательством.

## **6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.



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

- при единовременной оплате цены Договора – в случае просрочки Участником долевого строительства внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате цены Договора путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца.

- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в разделе 3 Договора и соответствующих условий, установленных Договором, 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.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, предусмотренных п. 4.1.2. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

8.6. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после 30.06.2024г. третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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 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.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по 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.

В случае принятия компетентными государственными органами и органами местного самоуправления соответствующих актов в части приостановления либо ограничения деятельности Застройщика в связи с введением режима повышенной готовности, либо иного ЧС, либо угрозы безопасности здоровью населения и введения мер по противодействию какой-либо инфекции и пр., препятствующих выполнению Застройщиком своих обязательств по Договору, уведомление Участнику долевого строительства Застройщиком не направляется. Указанные акты публикуются компетентными государственными органами и органами местного самоуправления на официальных сайтах в сети «Интернет», доступные неограниченному кругу лиц.

9.3. 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.

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

спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площади Объекта долевого строительства подлежат уточнению в соответствии с данными Технического плана (технического описания). Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площади Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия/действия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. 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:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:  
- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под роспись;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

11.2.2. 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 роспись или 10 (десятый) календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (десяти) календарных дней от даты таких изменений письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 (десяти) календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора. В случае изменения адреса и/или номера телефона Застройщика, такая информация подлежит размещению на официальном сайте Застройщика - <https://uasstroy.ru>, что не требует дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, 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).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка и/или прав аренды земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования Объекта) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на 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, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.



Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение/уступку вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду/субаренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных Эскроу-агенту или иной кредитной организации, с которой заключен Договор счета эскроу, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

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.

11.8. 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.

11.9. 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 30 (тридцати) календарных дней с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика 5 (пять) рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 (тридцать) календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта и Объекта долевого строительства;
- Приложение №2 – План и местоположение Объекта долевого строительства;
- Приложение №3 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире.

11.12. 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 содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮАССтрой» (ООО «СЗ «ЮАССтрой»)**

Юридический адрес: 141014, Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, ул. Веры Волошиной, д. 33

ИНН 5029041190, КПП 502901001

банковские реквизиты: р/с 40702810901100015604

АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Вниманию Застройщика по e-mail: с любого адреса электронной почты Застройщика с доменным именем @uasstroy.ru.

Тел.: +7-495-987-20-20

### **Участник:**

XXXXXXXXXXXX, паспорт XX XX XXXXXX, выдан XXXXXXXX XX.XX.XXXXг., код подразделения XXX-XXX, зарегистрированный по адресу места жительства: XXXXX, XXXXX, XXXXXX, д. XX, корп. XX, кв. XX

Вниманию Участника по e-mail: XXXXX@XXXXX.XX

Тел.: +7-XXX-XXX-XX-XX

**13. ПОДПИСИ СТОРОН:**

Подписывая настоящий Договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к Договору, и подтверждают, что отдельного подписания каждого из указанных приложений Договора не требуется, поскольку все листы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на сшивке).

**Застройщик:**  
XXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Х.Х. XXXXXXXX

*Устав ООО «СЗ «ЮАССтрой» сведений о наличии печати не содержит.  
Общество осуществляет деятельность без применения печати.*

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
*Ф.И.О. полностью, подпись*

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№XXXXX от XX.XX.20XXг.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА** («Жилой многоэтажный дом с первым нежилым этажом, со встроенно-пристроенными офисно-бытовыми помещениями и подземной автостоянкой, и объектами инженерной инфраструктуры. 1 этап строительства», расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, микрорайон 6-ба, корпус № 23 (по ППТ))

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоэтажный дом
Назначение	Жилое
Этажи (надземные)	25
Этажи (подземные)	1
Общая площадь	25904,88 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса Объекта	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**Приложение №2**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№XXXXX от XX.XX.20XXг.

**План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

**Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома**

**Приложение №3**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№XXXXX от XX.XX.20XXг.

**Перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире**

Квартира отделке не подлежит. Стяжка не предусмотрена, отопление в полном объеме.  
Водопровод, канализация – стояки без внутренней разводки.

В квартире устанавливаются:

- входная дверь,
- квартирные электрощитки с автоматическим выключателем.