

ДОГОВОР № ИЛ-ЖД1-К-XXX/СМ об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

«XX» XXXXX 202X года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оферта», ОГРН 1185053013420, ИНН/КПП 5001119992/500101001, в лице **XXXXXXXX**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации XXXX, пол XXX, XX.XX.XXXX года рождения, место рождения XXXXX, паспорт XX XX XXXXXX, выдан XXXXX, XX.XX.XXXX года, код подразделения XXX-XXX, зарегистрированный по адресу: XXXXX, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а отдельно «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- **Объект** – комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, Ильинский тупик. 1-я очередь. 1-й пусковой комплекс. Жилой дом № 1 (корпус № 1 и корпус № 2) с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, количество этажей – 25, общая площадь – 65 146,60 кв.м., площадь земельного участка – 88 434,00 кв.м., кадастровый номер – **50:11:0010401:8987** (далее – «Земельный участок»), материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес;

- **Объект долевого строительства – Квартира**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Примерный план Квартиры приведен в Приложении № 1 к Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

- **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартирах;

- **Площадь Квартиры** – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

- **Общая площадь Квартиры** – площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения Договора, и 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;

- **Окончательная площадь Квартиры** – Площадь Квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

- **Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства;

- **Орган регистрации прав** – Федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого

государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **XX (XXX)** комнатную Квартуру, со строительным номером № **XX (XXX)**, площадью Квартуры **XX,XX (XXXXXXX)** кв. м., общей площадью **XX,XX (XXXXXXX)** кв.м., расположенную на **XX (XXX)** этаже в секции № **XX (XX)** корпуса № **XX (XX)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартуру, при наступлении условий, указанных в Договоре.

2.2. Качественные характеристики Квартуры определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартуры указана в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Указанные в п.1.1., п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 Договора («План Квартуры») площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера (индекс) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4. Указанная в Приложении № 1 Договора («План Квартуры») проектная планировка Квартуры является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта долевого строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартуры.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5. До заключения Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

Застройщиком по Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в Орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным

нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом 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.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

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

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Право собственности Земельного участка, номер государственной регистрации 50:11:0010401:8987-50/416/2021-1 от 23.04.2021, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13 декабря 2018 г.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-11-20494-2021, выдано 30.12.2021 Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия Договора в том, что:

3.8.1. Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;

3.8.6. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО

Сбербанк, допускается залог (ипотека) прав Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке, а также допускается залог имущественных прав на Объект в пользу ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена Договора составляет **XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX) рублей РФ 00 копеек** за Объект долевого строительства (Квартиру).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, после регистрации Договора в Органе регистрации прав, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства.

Эскроу-агент/ Акцептант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 3010181040000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар – Застройщик (**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оферта»**, ОГРН: 1185053013420, дата присвоения ОГРН: 15.06.2018, ИНН: 5001119992, КПП: 500101001, адрес: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, д. 32, пом. 299, почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», расчетный счет 40702810438000261861 в ПАО СБЕРБАНК к/с: 3010181040000000225 БИК: 044525225).

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. Договора.

Депонируемая сумма равна Цене Договора.

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

Срок условного депонирования: по 30.06.2025 включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо

направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. 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 Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями Договора по реквизитам, указанным в главе 19 Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом 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 Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. Договора, путем внесения денежных средств в размере **XX,XX (XXXXX) рублей РФ 00 копеек** на счет эскроу в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в Органе регистрации прав.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями Договора, а при исполнении Застройщиком п.5.2. Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.5.3.1 Договора.

5.7. В случае нарушения сроков внесения платежа, установленного в п.5.4. Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.8. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

5.9. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику компенсацию за расторжение Договора по инициативе Застройщика, если такое расторжение явилось следствием неоплаты Участником долевого строительства Цены Договора (компенсация за отказ от Договора) в размере 20 (двадцать) % от Цены Договора, установленной в п.4.2. Договора.

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в Договоре. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтаж каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных (ремонтных) работ, утвержденный такой организацией.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.1.9. Участник долевого строительства подписанием Договора выражает свое согласие Застройщику на:

- изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов Земельного участка и иной документации; последующее (до и (или) после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, межевание, раздел Земельного участка, выдел из него новых земельных участков, совершение Застройщиком и (или) другими лицами иных действий, связанных с межеванием, разделом Земельного участка, выделом из него новых земельных участков, в том числе, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под строящимся и (или) построенным объектом недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства;

- строительство в границах Земельного участка в том числе иных объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и иных объектов);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ занимаемого строящимся и (или) построенным объектом недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства (по внешним границам фундамента), в связи с необходимостью выделения, разделения Земельного участка;

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате раздела Земельного участка (выделения из него новых земельных участков), за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Передаточному акту в установленный Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиру строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартире.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в Орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства **не позднее 30 июня 2025 года.**

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 Договора, или вручено Участнику долевого строительства лично, также сообщение может быть составлено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направленно по адресу электронной почты, указанному в гл. 19 Договора.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Квартиры и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения и подписать Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при неявке Участника долевого строительства для принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведениями о возврате оператором почтовой связи письма в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения и (или) в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и (или) в связи с истечением срока хранения такого сообщения и (или) по иным обстоятельствам Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на следующий день с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;

- соразмерного уменьшения Цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением

случаев, указанных в п. 9.2. Договора.

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

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены Договора.

11.2. 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 Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.4. Уступка прав требования по Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации договора уступки Органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, адресе электронной почты, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п. 12.5. Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. 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.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под подпись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2 Договора, считается полученной:

- в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под подпись;
- в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;
- в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд по месту заключения или исполнения Договора.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Договор подписывается Сторонами с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, что считается соблюдением письменной формы Договора согласно п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса РФ.

В случае подписания Договора на бумажном носителе Договор составляется в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.6. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «План Квартиры»;
- Приложение № 2 «Комплектация Квартиры».

18.7. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата рождения,

сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения Договора, надлежащего управления Объектом, в том числе Объектом долевого строительства, и надлежащей их эксплуатации, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика

Согласен на обработку персональных данных _____

(подпись)

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«Оферта»

ОГРН: 1185053013420

ИНН: 5001119992 КПП: 500101001

Адрес: 143909, Московская область, г.

Балашиха, ул. Дмитриева, д. 32, пом. 299,

Почтовый адрес (для направления

корреспонденции): город Москва, улица

Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза»

расчетный счет 40702810438000261861

в ПАО СБЕРБАНК

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

www.granelle.ru

Участник долевого строительства:

Гр. РФ XXXXX

ИНН:

СНИЛС:

Телефон:

E-mail

_____/XXXXXX/

_____/XXXXXXXXXX/

МП

**Приложение № 1 «План Квартиры»
к Договору № ИЛ-ЖД1-К-XXX/СМ об участии в
долевом строительстве жилого дома от XX.XX.202X г.**

ПЛАН КВАРТИРЫ

Со строительным номером № XX (XX), состоящей из XX (XX) комнаты, расположенной на XX (XX) этаже в секции № XX (XX) корпуса № XX (XX)

**Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Оферта»**

_____/XXXXXXXXX/
МП

**Участник долевого строительства:
Гр. РФ XXXXX**

_____/XXXXXXXXX/