

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мосстрой», в лице Генерального Директора Плотникова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **Иванов Иван Иванович, _____ г.р.(паспортные данные)**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **«Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом» на земельном участке по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Добросельская, дом 184а, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:032183:1** (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в п.1.3. настоящего Договора, а Дольщик обязуется оплатить приобретаемый объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, и принять его в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств на строительство в размере своего долевого участия на условиях настоящего Договора для приобретения им самим права собственности на него.

Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора, земельный участок, на котором располагается строящийся Объект, принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №420В00М84МФ от 30.08.2023 (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство Объекта.

1.2. Проектные характеристики Объекта:

- вид: монолитный 2-х подъездный жилой дом с оформлением фасадов штукатуркой с последующей покраской;
- этажность: 17;
- количество этажей: 18 в том числе подземный - 1;
- назначение: здание жилое;
- общая площадь Объекта: 18985,7 кв.м.;
- объем (куб.м.): 59375,7, в том числе подземной части – 6032,8;
- площадь застройки: 1546,1 кв.м.;
- общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий без понижающего коэф.: 12522 кв.м.;
- жилая площадь квартир: 5896 кв.м.;
- количество квартир: 224;
- общая площадь офисов: 1116,4 кв.м.;
- подземный паркинг: площадь помещения - 1134,3 кв.м., количество машино-мест - 29;
- пристроенный гараж-стоянка: общая площадь-1618,1 кв.м., количество машино-мест-49;
- наружные стены и перекрытия: монолитный каркас, наружные стены из блоков из ячеистого бетона с наружным утеплителем из минераловатной плиты с последующей штукатуркой и покраской, перекрытия - монолитный железобетон;
- интенсивность сейсмических воздействий: 5 и менее баллов;
- класс энергоэффективности: А++.

1.3. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

| | |
|--|--------------|
| Тип квартиры | КОМН. |
| Проектный номер квартиры | |
| Общая площадь квартиры с учетом холодных помещений | Кв.м. |
| Площадь квартиры без учета холодных помещений (лоджии) | Кв.м. |
| Жилая площадь квартиры | Кв.м. |
| Площадь кухни | Кв.м. |
| Площадь лоджии | Кв.м. |
| Этаж | |
| Номер подъезда | |

Планировка квартиры, ее характеристики и расположение на этаже указаны в **Приложениях к настоящему Договору**, которые являются его неотъемлемой частью.

При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей площади объекта долевого строительства с фактической площадью объекта долевого строительства после завершения строительства жилого дома и принимают данные фактической площади по результатам кадастровых работ (обмеров).

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта и будет подлежать уточнению на момент ввода Объекта в эксплуатацию.

Стороны допускают изменения нумерации объекта долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании Акта приема-передачи.

1.4. Общее имущество многоквартирного дома – входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, технологическое, инженерное, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, по окончании строительства Объекта передается Дольщикам в общую долевую собственность всех участников долевого строительства в соответствии со ст. 290 ГК РФ, одновременно с передачей объектов долевого строительства, без выделения в натуре. Передача указанного имущества по акту не производится.

2. Цена Договора и порядок оплаты.

2.1. Цена Договора (стоимость Объекта) – это размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей и рассчитывается, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади квартиры (без учёта лоджии/веранды) _____ (_____) рублей и стоимости 1 кв.м.

лоджии/веранды _____ (_____) рублей (стоимость с учетом применения соответствующего коэффициента, предусмотренного действующим законодательством РФ).

Стороны договорились, что Стоимость Объекта подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в настоящем пункте. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства одновременно в размере, указанном в п. 2.2 настоящего Договора, на открытый в ПАО «СберБанк» (наименование уполномоченного банка) счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации).

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.6. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Вносить в проектную декларацию, размещенную на сайте <http://нам.дом.рф>, с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.4. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: *Владимирская обл., г. Владимир, ул. Добросельская, дом 184а, кадастровый номер 33:22:032183:1*, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.5. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию в срок до конца 4 квартала 2025г. При этом Застройщик имеет право досрочно ввести Объект в эксплуатацию и досрочно передать Дольщику объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

3.1.5.1. Передать объект долевого строительства Дольщику по акту приема -передачи не позднее 20.08.2026г.

3.1.6. Не менее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома (или иного объекта недвижимости) в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.7. В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с частичной отделкой, включающей: разводку труб водопровода до мест установки внутриквартирных приборов учета воды, без установки сантехнического оборудования; установку приборов учета воды; разводку стояков канализации, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и его монтажа; монтаж системы отопления, с разводкой трубопроводов установкой радиаторов; разводку сетей электроснабжения, до ввода в квартиру без разводки по квартире; установка приборов учета электроэнергии; установку оконных блоков с отливами без установки подоконной доски и откосов; установку входной двери.

Не производятся: остекление лоджии, установка межкомнатных дверей и бытовой техники, работы по штукатурке, стяжке и иные работы, не указанные в настоящем пункте.

Стороны признают, что свидетельством соответствия Объектов их проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом

3.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.1.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

3.2.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта, выполнять его корректировку, без согласования с Дольщиком, если получение такого согласования прямо не предусмотрено законом. Ознакомление Дольщика с изменениями, вносимыми в проектную документацию, осуществляется через Единую информационную систему жилищного строительства или иным способом в соответствии с действующим законодательством. Дополнительное уведомление Участника долевого строительства не требуется.

3.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона), Застройщик в праве по истечении 2(двух) календарных месяцев со дня окончания срока, указанного в п. 3.3.3. настоящего Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.4. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, в случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, указанных в п. 3.3.1. Договора, с соблюдением правил, регламентированных ч. 3 ст. 9 Закона.

3.2.5. Приобрести право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия к моменту заключения настоящего Договора. При этом, как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на указанные квартиры и помещения по своему усмотрению, без согласования с Дольщиком.

3.2.6. Принимать любые меры, гарантирующие финансовое обеспечение строительства Объекта.

3.2.7. Досрочно ввести Объект в эксплуатацию и досрочно передать Дольщику квартиру, проектные характеристики которой указаны в п.1.3. настоящего Договора.

3.2.8. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект без согласия Дольщика, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства с использованием счета эскроу. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (Эскроу Агент) по заявлению Участника долевого строительства в порядке и на условиях, утвержденных уполномоченным банком, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях передачи этих средств Застройщику (Бенефициару). Счет эскроу должен быть открыт Участником долевого строительства не позднее 3 (трех) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора.

Депонент: **Иванов Иван Иванович**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мосстрой»**

Эскроу Агент (Банк): Полное наименование (фирменное наименование): ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»

Сокращенное наименование: ПАО «СБЕРБАНК»

ИНН 7707083893/ОГРН 1027700132195

Место нахождения (адрес): 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Телефон банка: 8 800 200 86 03 (доб. № 2)

Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Срок условного депонирования: не более шести месяцев после фактического срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Депонентом в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, с обязательным указанием назначения платежа со ссылкой на реквизиты настоящего Договора, участника долевого строительства, НДС не облагается.

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

Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

3.3.2. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3.1. настоящего Договора, внести денежные средства в полном объеме, предусмотренные п. 2.2. и 3.3.1. настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Произвести все необходимые взаиморасчеты по настоящему договору в полном размере до подписания акта приема-передачи квартиры, в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом запрещается осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора, согласно п. 3.6.3. настоящего Договора.

3.3.3. Прислупить к приеме Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней, в письменном виде заявить об этом Застройщику. В противном случае Участник долевого строительства лишается прав заявлять об обнаруженных недостатках.

3.3.5. С даты подписания акта приема-передачи, одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта нести за свой счет все расходы по содержанию и обслуживанию Объекта и общего имущества Объекта, в том числе расходы по оплате отопления, электроэнергии, газа, коммунальных и других услуг, с учетом положений, изложенных в п. 3.3.10. настоящего Договора.

3.3.6. Выполнить работы по чистовой отделке квартиры, комплектации ее плитам, сантехническими приборами, монтажу светильников, розеток и выключателей, по комплектации иным дополнительным или улучшенным оборудованием самостоятельно и за свой счет после приемки квартиры по акту приема-передачи.

3.3.7. Не производить перепланировки, переоборудования квартиры до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и оформления квартиры в собственность Дольщика. Также не подвергать какому-либо воздействию монолитные колонны, как до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщиком, так и после оформления права собственности на квартиру. В случае несоблюдения данного условия Дольщик несет ответственность за возможное причинение ущерба Застройщику и иным лицам.

3.3.8. Нести затраты по государственной регистрации настоящего Договора и по оформлению права собственности на объект долевого строительства.

3.3.9. Не посещать строительную площадку.

3.3.10. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать его на обслуживание и содержание Управляющей компании путем заключения соответствующего временного договора в целях обеспечения Объекта коммунальными услугами и его надлежащей эксплуатации до момента выбора Дольщиками способа управления многоквартирным домом. При этом, Застройщик не несет расходы на обслуживание и содержание Управляющей компании после даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

3.3.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

3.4.2. Досрочно оплатить стоимость приобретаемого по настоящему Договору объекта долевого строительства.

3.4.3. Переуступить с письменного согласия Застройщика право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Уступка прав требований с одновременным переводом долга по настоящему договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента регистрации настоящего договора до момента подписания акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства. Один экземпляр зарегистрированного договора уступки права подлежит передаче Застройщику.

О переходе прав по настоящему договору новый «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме (с приложением оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию) уведомить Застройщика в 10-тидневный срок.

В противном случае новый Дольщик несет риск неблагоприятных последствий, в том числе в виде ничтожности договора.

3.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.6. Участник долевого строительства не вправе:

3.6.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

3.6.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство

указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 15 (пятнадцать) - дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены, указанной в настоящем Договоре. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

3.6.3. Осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4. Порядок исполнения Договора

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче при этом:

- застройщик не менее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче;

- сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;

- Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения;

- в случае установления несоответствия Квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства вправе по результатам осмотра составить Смотровую справку; при этом он обязан явиться для повторного осмотра в назначенное дату и время;

- по результатам осмотра (первичного или повторного) стороны не позднее следующего рабочего дня подписывают акт приема-передачи квартиры;

- в случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры;

- с момента подписания документа о передаче квартиры к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели/повреждения квартиры, а также обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2. Для передачи Объекта Застройщик обязуется оформить передаточный акт или иной документ для передачи в течение срока передачи равного - 6 месяцев после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

При этом срок передачи и принятия Объекта начинается не ранее чем через один месяц после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Срок выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по устройству малых архитектурных форм, озеленению может быть перенесен на ближайший благоприятный период.

5. Гарантии качества Объекта долевого строительства.

5.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок на подлежащую передаче квартиру, равный пяти годам, исчисляемый с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, устанавливается 3 года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. При выявлении каких-либо недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан немедленно, но не позднее 5 (пять) календарных дней со дня обнаружения недостатков, письменно сообщить об этом Застройщику и Управляющей организации или ТСН, участие которых при осмотре и актировании недостатков является обязательным.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (шестьдесят) календарных дней, но не более 120 (сто двадцать) календарных дней с даты получения требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий, требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушений 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 либо вследствие их ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если такие недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения Дольщиком предусмотренных предоставленной ему 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.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается

Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

6.4. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - опечаток, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено Законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором на 2 (два) месяца и более;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидных свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

7.6.1. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в графике платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца (при внесении платежей по Графику);

7.6.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более чем два месяца (при одновременном внесении платежа);

7.6.3. В иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

7.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пп. 7.6.1, 7.6.2 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 7.6 настоящего Договора.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора 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.

7.9. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

7.10. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

7.11. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

7.12. В случае расторжения, прекращения, отказа от исполнения настоящего Договора любой из сторон Договора, денежные средства со счета эскроу возвращаются в безналичном порядке на счет Участника долевого строительства.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийные бедствия, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны незамедлительно, в течении 20 (двадцати) рабочих дней, уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора, с документальным их подтверждением.

При отсутствии своевременного направления письменного уведомления, сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, лишается права ссылаться на них.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (два) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пять) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

8.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 8.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8.5. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой промышленной палатой своей страны.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.2. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров обязателен. Претензия и ответ на нее направляются в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию ее вручения. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней со дня ее направления, если иной срок не установлен соглашением Сторон.

9.3. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора и неразрешённые путём переговоров, подлежат рассмотрению в Октябрьском районном суде г. Владимира, а в случае, если будет определено, что спор возник в рамках осуществления сторонами предпринимательской деятельности, то в Арбитражном суде Владимирской области.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны обязаны письменно или посредством электронной почты извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Извещение должно быть направлено в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному Стороной в Договоре, является надлежащим извещением, при этом другая Сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов.

10.2. Проектная декларация, сведения об изменении проектной декларации, информация о Застройщике, о проекте строительства, о разрешении на строительство и иная, подлежащая опубликованию Застройщиком информация, размещены в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что при опубликовании Застройщиком в указанном источнике изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной декларации, он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.

10.3. В целях исполнения Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Дольщик предоставляет и подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, в том числе, в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче долевого строительства Дольщику.

Настоящим Дольщик предоставляет право осуществлять все действия со своими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО СЗ «Мосстрой», указанный в настоящем Договоре. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

10.4. Во всем остальном, что не оговорено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5. В случае смерти гражданина – Дольщика его права и обязанности по настоящему Договору переходят к его наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Дольщика. Наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство после надлежащего уведомления Застройщика и предоставления последнему нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

10.6. В случае изменения паспортных данных и места регистрации Участник долевого строительства обязуется в 3-х дневный срок уведомить об этом Застройщика. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым платежным реквизитам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, которой направлено сообщение по известному другой стороне адресу заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, считается получившей данное сообщение в десятидневный срок со дня отправки сообщения в независимости от фактического вручения почтового оповещения (в том числе в случаях возврата отправления отправителю по причинам, связанным с неявкой адресата в почтовое отделение).

10.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

| 11.1. Застройщик | 11.2. Участник долевого строительства |
|--|---|
| <p>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мосстрой»</p> <p>ОГРН 1217700440396 ИНН/КПП 9725060130/772501001 Адрес места нахождения: 119071, Москва г, Вавилова ул., д. 4, кв. 29 Почтовый адрес: 600007, г. Владимир, а/я 12 Банковские реквизиты: БИК: 041708602 р/с: 40702810310000002374 к/с: 30101810000000000602 Банк: Владимирское отделение №8611 ПАО Сбербанк Адрес электронной почты: info@vostok33.ru Телефон: +7 (4922) 45 94 97</p> | <p>Иванов Иван Иванович, _____ г.р.</p> <p>Место рождения: _____ Паспорт: серии ____ № _____ Выдан: _____ Код подразделения: _____ Зарегистрирован(а) по адресу: _____ Адрес электронной почты: _____ Телефон: _____</p> |
| <p>Генеральный Директор ООО СЗ «Мосстрой»</p> <p>_____ Плотников А.А.</p> | <p>_____ Иванов И.И.</p> |