**ДОГОВОР № ${contract\_number}**

**участия в долевом строительстве**

**Московская область г. Домодедово** ${current\_date | date: «d» \m Y} г.

**${vendor.full\_name}** (место нахождения: ${vendor.address}, ОГРН ${vendor.ogrn}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице ${vendor.position\_rp} ${vendor.fio\_rp}, действующего на основании ${vendor.document\_type\_rp}, с одной стороны, и

**Гр. ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}**, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан: ${warrantor.pasport\_issued\_by}, дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}, и

**Гр. ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}**, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан: ${warrantor2.pasport\_issued\_by}, дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address}, являющиеся супругами (Свидетельство о заключении брака ${warrantor2.marriage\_certificate}),именуемый(ая)(ые) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Жилой комплекс - «Многоэтажная жилая застройка территории квартала № 1 мкр. Авиационный г. Домодедово М.О. по адресу: Московская область, г. Домодедово мкр. Авиационный, ул. Жуковского, уч. 4»** по строительному адресу: Московской области, г. Домодедово мкр. Авиационный, ул. Жуковского, уч. 4**, строящаяся (создаваемая) Застройщиком на Земельном участке также с привлечением денежных средств Участника**, в соответствии с разрешением на строительство №RU50-28-21440-2022, выданным Министерством жилищной политики Московской области 27 апреля 2022 года.

Ориентировочный срок ввода Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство №RU50-28-21440-2022, выданным Министерством жилищной политики Московской области– ${realty\_object.housing.deadline|quarter}(${realty\_object.housing.deadline|quarter|numberToWords:ordinal}) квартал ${realty\_object.housing.deadline|date:Y} года.

* 1. **«Земельный участок»** – земельный участок по адресу: Московская область, город Домодедово, микрорайон Авиационный, улица Жуковского, уч. 4, кадастровый номер 50:28:0020905:37, площадь 45 596 кв.м., принадлежит Застройщику на правах аренды на основании:

- Договора уступки прав и обязанностей от 25.11.2020 № А72-Д/11-20, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 04 декабря 2020 года сделана запись регистрации № 50:28:0020905:37-50/422/2020-6.

- Договора на аренду земельного участка от 24.12.2014 № 838-КИЗ/14, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 16 февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/028-50/028/001/2015-1117/1.

Права аренды на земельный участок находится в залоге у ПАО "Сбербанк", номер государственной регистрации 50:28:0020905:37-50/422/2022-12.

* 1. **«Объект долевого строительства»** – жилые помещения (квартиры), имеющие проектные характеристики, указанные в п. 1.6.2 Договора, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию, и входящая в состав Жилого комплекса. Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  2. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ.
  3. **Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе жилая площадь, площадь вспомогательных помещений, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленная по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  4. **Проектная Общая площадь Объекта долевого строительства -** площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе жилая площадь, площадь вспомогательных помещений, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами в соответствии с проектной документацией.
     1. Объект долевого строительства на момент заключения Договора имеет следующие согласованные Сторонами проектные характеристики, соответствующие плану создаваемого объекта жилых домов № 1,2,3,4,5,6,7, входящих в состав Жилого комплекса (далее - Жилых домов), а также информации, включенной на момент заключения Договора в проектную декларацию, размещенную Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (далее –«ЕИСЖС») в сети Интернет по адресу <http://наш.дом.рф>, а именно:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №дома  по ПП | Условный номер  (может измениться) | Назначение | Этаж расположения | Номер подъезда | Количество комнат | Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м. | Площадь летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) кв.м. | Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м с учетом летних помещений кв.м. | Проектная Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м. | Стоимость 1 кв. м Проектной Общей площади Объекта долевого строительства |
| ${realty\_object.housing.number} | ${realty\_object.conditional\_number} | жилое | ${realty\_object.floor} | ${realty\_object.section} | ${realty\_object.rooms} | ${realty\_object.extra\_parameters.liveArea} | ${realty\_object.extra\_parameters.u\_plosh\_bez\_letnix} | ${realty\_object.extra\_parameters.liveArea} | ${realty\_object.square} | ${offer.cost\_per\_square\_meter } |

* + 1. Расположение Объекта долевого строительства в Жилом доме Жилого комплекса, план расположения на этаже, в пределах подъезда, его проектное планировочное решение, техническое состояние и оснащение (оборудование) согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору.
    2. Участник уведомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, в том числе его окончательная общая площадь, площадь частей Объекта долевого строительства, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п. 1.6.2 Договора и Приложении № 1 к Договору, и определяются по результатам обмеров Объекта долевого строительства и составления уполномоченным лицом технического плана Жилых домов и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
  1. **«Застройщик»** – **${vendor.full\_name}** (место нахождения: ${vendor.address}, ОГРН ${vendor.ogrn}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}), отвечающее требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – «Закон»), владеющее Земельным участком на правах аренды и привлекающее денежные средства физических и (или) юридических лиц (участников долевого строительства) для строительства (создания) на нем Жилого комплекса на основании Разрешения на строительство.
  2. **«Участник долевого строительства» или «Участник» –** физические и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком в порядке, установленном Законом, для долевого строительства Жилого комплекса и у которых, в связи с этим возникают права собственности на жилые в Жилых домах Жилого комплекса (объекты долевого строительства) и право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме.
  3. **«Орган регистрации прав» –** Управление Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на Земельном участке Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также заключить договоры с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), осуществляющей эксплуатацию (управление) Жилых домов.

**\*для долевой собственности**

При этом доли Участника долевого строительства в праве долевой собственности распределяются следующим образом:

**Гр. ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}** - \_\_\_\_\_\_\_ доли,

**Гр. ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}**  - \_\_\_\_\_\_\_\_доли.

* 1. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Жилого дома и гарантирует Участнику соблюдение установленных Законом требований к Застройщику, в том числе:

а) Застройщику выдано Разрешение на строительство № RU50-28-21440-2022 от 27 апреля 2022 года;

б) Застройщик владеет земельным участком на правах аренды на основании:

- Договора уступки прав и обязанностей от 25.11.2020 № А72-Д/11-20, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 04 декабря 2020 года сделана запись регистрации № 50:28:0020905:37-50/422/2020-6.

- Договора на аренду земельного участка от 24.12.2014 № 838-КИЗ/14, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 16 февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/028-50/028/001/2015-1117/1.

На момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят;

в) Застройщиком в ЕИСЖС в сети Интернет по адресу <http://наш.дом.рф> размещена проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства Жилого комплекса, а также иная информация, предусмотренная Законом;

г) размещение денежных средств Участников долевого строительства осуществляется на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

БЕЗ АККРЕДИТИВА

1. **цена договора. сроки и порядок расчетов**
   1. Цена Договора по соглашению с Участником определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и на момент заключения Договора составляет **${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек**, НДС не облагается. Стоимость за 1 кв.м. отражена в п. 1.6.2 Договора.
   2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены Договора, предусмотренной пунктом 3.1 Договора, на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент, Банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором эскроу-счета, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
      1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона:900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.
      2. Бенефициар: **${vendor.full\_name}** (место нахождения: ${vendor.address}, ОГРН ${vendor.ogrn}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}).
      3. Депонируемая сумма: **${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек**, НДС не облагается.
      4. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора, но в любом случае не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.
      5. **Срок условного депонирования денежных средств**: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
      6. Основание перечисления Застройщику депонированной суммы - разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию
      7. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: расчетный счет ${realty\_object.housing.opt\_special\_account\_developer} в ${vendor.bank.short\_title}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}, корреспондентский счет ${vendor.bank.kc}, БИК ${vendor.bank.bic}.
   3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит автоматической безакцептной корректировке в случае изменения Фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м. В случае отклонения Фактической Общей площади Объекта долевого строительства от Проектной Общей площади Объекта долевого строительства до 1 (один) кв. м. включительно в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
   4. В случае изменения Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м. Стороны производят перерасчёт стоимости Объекта долевого строительства исходя из разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 1.6.2. настоящего Договора. Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
   5. Если Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м., то Цена Договора подлежит безакцептному увеличению на сумму, составляющую разницу между стоимостью Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к стоимости Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.1.6.2. настоящего Договора. Участник доплачивает увеличение Цены Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
   6. Если Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м., то Цена Договора подлежит безакцептному уменьшению на сумму, составляющую разницу между стоимостью Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к стоимости Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.1.6.2. настоящего Договора. Застройщик возвращает разницу Цены Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств.

АККРЕДИТИВ

1. **цена договора. сроки и порядок расчетов**
   1. Цена Договора по соглашению с Участником определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и на момент заключения Договора составляет ${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек, НДС не облагается. Стоимость за 1 кв.м. отражена в п. 1.6.2 Договора.
      1. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](https://mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: **${vendor.full\_name}** (место нахождения: ${vendor.address}, ОГРН ${vendor.ogrn}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp})

Депонируемая сумма (цена Договора): **${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек**.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.  
Сумма аккредитива - **${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек**.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней.

Получатель: **Гр. ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}** *(реквизиты счета эскроу р/с, БИК, корр/с).*

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику представить в ПАО Сбербанк оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве.  
Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.  
При исполнении аккредитива денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

* + 1. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора, но в любом случае не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.
    2. **Срок условного депонирования денежных средств**: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
    3. Основание перечисления Застройщику депонированной суммы - разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию
    4. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: расчетный счет ${realty\_object.housing.opt\_special\_account\_developer} в ${vendor.bank.short\_title}, ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}, корреспондентский счет ${vendor.bank.kc}, БИК ${vendor.bank.bic}.
  1. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит автоматической безакцептной корректировке в случае изменения Фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м. В случае отклонения Фактической Общей площади Объекта долевого строительства от Проектной Общей площади Объекта долевого строительства до 1 (один) кв. м. включительно в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
  2. В случае изменения Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м. Стороны производят перерасчёт стоимости Объекта долевого строительства исходя из разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 1.6.2. настоящего Договора. Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  3. Если Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м., то Цена Договора подлежит безакцептному увеличению на сумму, составляющую разницу между стоимостью Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к стоимости Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.1.6.2. настоящего Договора. Участник доплачивает увеличение Цены Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
  4. Если Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м., то Цена Договора подлежит безакцептному уменьшению на сумму, составляющую разницу между стоимостью Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к стоимости Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.1.6.2. настоящего Договора. Застройщик возвращает разницу Цены Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. После ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и уплаты Участником цены Договора, а также выполнения Участником иных его обязательств по Договору в полном объеме, Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, для дальнейшей государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику - ${realty\_object.housing.deadline|quarter}(${realty\_object.housing.deadline|quarter|numberToWords:ordinal}) квартал ${realty\_object.housing.deadline|date:Y} года.

* 1. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного пунктом 4.1 Договора срока обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона (далее по тексту – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под роспись.

Дополнительно к указанному способу направления Сообщения Застройщик вправе после окончания строительства Жилого дома уведомить Участника о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче способом, предусмотренным пункте 10.7 Договора, а также любым иным доступным способом (по электронной почте, телефону и т.п.).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в пункте 4.2 Договора периода) направления Участнику Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней и не позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства).

* 1. Участник, получивший Сообщение, обязан предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств по Договору в полном объеме и принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения, а именно Участник обязуется явиться и осмотреть Объект долевого строительства на предмет его соответствия требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, а также характеристикам, указанным в таблице, приведенной в п. 1.6.2 Договора, и принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи. Стороны признают, что по Акту приема-передачи Объект долевого строительства передается Участнику во владение и пользование. Подписанием Акта приема-передачи подтверждается также передача общего имущества в Жилом доме.
  2. При наличии каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства и мотивированного отказа от приемки Объекта, Участник составляет и передает на рассмотрение Застройщику требование, оформленное в соответствии с п. 5.4.2 Договора (с учетом п.п. 6.6 – 6.7 Договора), с указанием всех имеющихся у Участника замечаний.

Застройщик обязан устранить замечания Участника по недостаткам, которые действительно существуют и касаются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона.

В целях устранения Застройщиком замечаний Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства.

* 1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается принятым Участником без замечаний, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи о передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе после устранения Застройщиком замечаний Участника, при их наличии.

* 1. Участник приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, а также право общей долевой собственности на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объекты, в том числе сети (сооружения) инженерно-технического обеспечения, не переданные Застройщиком в государственную собственность, либо в собственность специализированных организаций.

* 1. Состав общего имущества в Жилых домах приведен в проектной декларации, размещенной Застройщиком в ЕИСЖС в сети Интернет по адресу <http://наш.дом.рф>.
  2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф>. (ЕИСЖС)

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Обеспечить за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств проектирование, строительство в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами, в том числе выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и ввод в эксплуатацию Жилого комплекса путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности, в срок, установленный Договором.
      2. Предоставлять, в том числе по требованию Участника, всю предусмотренную Законом информацию о Застройщике и о ходе строительства Жилого дома, в том числе путем размещения необходимой информации в ЕИСЖС.
      3. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 4 Договора не ранее исполнения Участником в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.
      4. Выполнить все необходимые действия для государственной регистрации Договора, а после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию – для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в установленном действующим законодательством порядке.

В случае невозможности государственной регистрации Договора Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями Органа регистрации прав.

* + 1. Нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (Жилого дома), в том числе по оплате потребляемых коммунальных услуг, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику, но не дольше конечного срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1 Договора.
    2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п. 1.1 Договора срока, направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства производится, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.
  1. **Застройщик имеет право:**
     1. Исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления даты, указанной в п. 4.1 Договора, но не ранее получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем Застройщик уведомляет Участника в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора. При этом в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства.
     2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора отсрочить (приостановить) передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента надлежащего исполнения Участником соответствующих обязательств. Исполнение Застройщиком его обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику в указанном случае признается Сторонами встречным исполнением, которое обусловлено исполнением Участником его обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора, а также обязательств по уплате Участником штрафных санкций в соответствии с Законом и (или) Договором, а отсрочка (приостановление) передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком указанных обязательств.
     3. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам без специального согласования с Участником.
     4. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса любых физических и (или) юридических лиц, выделяя им часть площади из своей доли в Жилых домах.
     5. Без специального согласования с Участником вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию на строительство Жилого комплекса и сроки его ввода в эксплуатацию.
     6. Без согласования с Участником вносить изменения в проектную документацию на строительство Жилого комплекса, в том числе в части архитектурных решений. Участник подтверждает, что согласен на внесение любых технически и экономически обоснованных изменений в проектную документацию, в том числе в части архитектурных решений.
     7. На свое усмотрение выбрать для проведения обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Жилого дома), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
     8. Без согласования с Участником передать построенные за счет средств Участников долевого строительства сети (сооружения) инженерно-технического обеспечения в государственную или муниципальную собственность, либо в собственность специализированных организаций в целях их надлежащей эксплуатации.
     9. При наличии законных оснований, построить за счёт средств Участников долевого строительства объекты транспортной инфраструктуры и передать их в государственную или муниципальную собственность в порядке, установленном действующим законодательством.
     10. Проводить межевание земельного участка.
  2. **Участник обязуется:**
     1. В порядке участия в долевом строительстве Жилого дома внести в полном объеме денежные средства в счет оплаты цены Договора согласно разделу 3 Договора.
     2. Обеспечить государственную регистрацию Договора, своевременно оформив все требуемые от Участника для государственной регистрации Договора документы, включая нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление о том, что Участник в браке не состоит, и т.п., а также оплатив государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.
     3. В течение действия Договора без уведомления Застройщика не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом.
     4. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта, а именно перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение и (или) перенос внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, без согласования с Застройщиком.
     5. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе установку снаружи здания любых устройств и сооружений, иные работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), без согласования с Застройщиком и (или) эксплуатирующей организацией (управляющей компанией).
     6. После ввода Жилого комплекса в эксплуатацию с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обеспечить нормальную эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Жилых домов, в том числе путем заключения соответствующего договора с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), осуществляющей эксплуатацию (управление) Жилых домов, а также с указанного момента нести расходы на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Жилых домов, коммунальные услуги.
     7. Своевременно письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, паспортных данных, номера телефона, почтового адреса, адреса электронной почты.
     8. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства никого в него не вселять, в том числе не устанавливать другую входную дверь, не менять замок во входной двери, не вносить и не оставлять в Объекте долевого строительства свое имущество.
     9. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства совершить все необходимые юридические и (или) фактические действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе направить в Орган регистрации прав все документы, требуемые от Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  3. **Участник имеет право:**
     1. После передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение и (или) перенос внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные недостатки Объекта долевого строительства в целом, если Участником в процессе указанных перепланировки и (или) переустройства, выполнения подготовки под отделку и (или) отделки, а также эксплуатации Объекта долевого строительства, были изменены существующие на момент ввода Жилого комплекса в эксплуатацию характеристики Объекта долевого строительства (Жилого дома).
     2. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, в каждом из следующих случаев:

(а) если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

(б) если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

(а) предъявляется Застройщику в письменном виде;

(б)подписывается Участником лично, либо через представителя по нотариальной доверенности;

(в) должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и (или) требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные действующим законодательством, по отношению к которым выявлено несоответствие;

(г) должно содержать разумный срок устранения недостатков, который не должен быть менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения указанного требования Застройщиком;

При несоблюдении указанных выше условий соответствующее требование считается необоснованным и не предъявленным Участником, а также не подлежит рассмотрению Застройщиком.

Участник не вправе направлять Застройщику требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона, а также до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в настоящем пункте.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, иными обязательными требованиями, обеспечить ввод Жилого комплекса в эксплуатацию и передачу Участнику Объекта долевого строительства, отвечающего требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, а также характеристикам, указанным в таблице, приведенной в пункте 1.6.2 Договора.
   2. Стороны соглашаются, что удостоверением факта надлежащего качества Объекта долевого строительства, а именно соответствие его требованиям технических регламентов и проектной документации, градостроительным и строительным нормами и правилам, иным обязательным требованиям, является полученное Застройщиком разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.
   3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, Участнику.
   4. 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 с одним из Участников долевого строительства.
   5. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
   6. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства:
      1. проектное (фактическое) изменение: площади Объекта долевого строительства, площади его частей, менее чем на 5% по сравнению с проектными характеристиками, указанными в п. 1.6.2 Договора и Приложении № 1 к Договору, характеристик, в том числе отделки и (или) декора, общего имущества Жилого дома, мест расположения инженерных сетей и оборудования, изменение элементов фасадной отделки и (или) декора, проекта благоустройства прилегающей территории и т.п.
      2. проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление) козырьков входных групп, пандусов, перил лестниц в Жилом доме, сетей электро-, тепло-, водоснабжения в местах общего пользования и т.п.
   7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства или его частей, произошедшие вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм и правил, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащих перепланировки и (или) переустройства Объекта долевого строительства (возведения внутренних перегородок, разводки и переноса инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнения подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, осуществленных самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
2. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства Жилого дома, размещенной Застройщиком в ЕИСЖС в сети Интернет по адресу <http://наш.дом.рф>.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки.

Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В случае, когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства

В случае не уведомления Застройщика о переуступке прав (требований) по Договору Застройщик не несет ответственности за не неполучение новым Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

Также Участник не вправе распоряжаться получаемыми по Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без уведомления Застройщика и Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона:900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских на такое распоряжение.

* 1. Услуги по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику.

При этом расходы, необходимые в соответствии с действующим законодательством и (или) требованиями Органа регистрации прав, для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, расходы по оплате государственных пошлин и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно.

Участник обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы.

* 1. Участник выражает свое согласие на:
     1. строительство в границах Земельного участка кроме Жилого комплекса иных объектов капитального строительства (в том числе: сетей (сооружений) инженерно-технического обеспечения, канализационной напорной станции, котельной, объектов транспортной инфраструктуры, парковок и иных линейных объектов и т.д.);
     2. уменьшение Земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Жилым домом (по внешним границам фундамента Жилого дома) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка;
     3. сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения Земельного участка, за исключением земельного участка, на котором возводятся (расположены) Жилые дома (по внешним границам фундамента Жилого дома);
     4. залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса (расположены) Жилые дома.
     5. межевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса.

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположены Жилые дома (по внешним границам фундамента Жилых домов), не влечет изменения цены Договора.

* 1. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник.
  2. Стороны договорились, что подписание Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Специализированный застройщик «СКАЛА», Органом регистрации прав, организациями, оказывающими эксплуатационные и коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями (управляющими компаниями) (далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Операторами обработки персональных данных. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, СНИЛС, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, адрес электронной почты, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.
   2. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами.
   3. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с заключением, исполнением и (или) прекращением Договора, путем переговоров.

Споры, возникающие при заключении, исполнении и (или) прекращении Договора, Стороны разрешают в претензионном порядке, если Законом не предусмотрен иной порядок для соответствующей категории споров. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров и (или) в претензионном порядке, включая отказ другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучение ответа на направленную претензию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения Стороной, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью, действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют нормам действующего законодательства.
   2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон.
   3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ. В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком сведений о погашении записи о Договоре (его государственной регистрации), содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику Банком.
   4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, уплаченных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.
   5. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в Органе регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   2. Все вопросы, неурегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   3. Все изменения и дополнения к Договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.
   4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым платежным и почтовым реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств. Сторона, не обеспечившая получение уведомлений по почтовому адресу, указанному в Договоре, в том числе в случае отсутствия по данному адресу, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.
   5. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.), упомянутые в Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по Договору по почтовому адресу Стороны-получателя, указанному в разделе 11 Договора, заказным письмом, либо вручены Стороне-получателю лично под роспись.
   6. Если иное прямо не предусмотрено Договором и (или) действующим законодательством, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты поступления почтового уведомления в почтовое отделение адресата. Получатель почтового уведомления несёт риски неявки (несвоевременной явки) в учреждение почтовой связи для получения почтового уведомления, ненадлежащей работы почтового отделения по своему адресу, указанному в Договоре.
   7. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено действующим законодательством и (или) Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через размещение сообщений и документов в ЕИСЖС и (или) на Интернет-сайте [gk-kosmos.ru](https://monodom-lake.ru/), без направления Участнику каких-либо дополнительных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной в сети Интернет.
   8. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, если таковые имели место между Сторонами, отменяются. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
   9. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве, и участии в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и (или) привлеченных им лиц, в том числе от Операторов обработки персональных данных, информации как в период действия Договора, так и после его прекращения, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

Бумажная регистрация

* 1. Договор составлен в экземплярах по числу сторон Договора, имеющих равную юридическую силу.

Электронная регистрация

10.10. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

**Приложения:**

Приложение № 1: Расположение Объекта долевого строительства в Жилом доме № ${realty\_object.housing.number}, его проектное планировочное решение, техническое состояние и оснащение (оборудование).

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **${vendor.name}**  Юридический и фактический адрес: ${vendor.address}  ОГРН ${vendor.ogrn}  ИНН ${vendor.inn}, КПП ${vendor.kpp}  Р/с ${realty\_object.housing.opt\_special\_account\_developer}  в ${vendor.bank.short\_title}  к/с ${vendor.bank.kc},  БИК ${vendor.bank.bic}  **${vendor.position}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${vendor.fio}/**    **М.П.** | **Участник:**  **Гр.** **${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic},** пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан: ${warrantor.pasport\_issued\_by}, дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address};  Почтовый адрес: ${warrantor.index}, ${warrantor.address};  СНИЛС: ${warrantor.snils};  ИНН: ${warrantor.inn};  телефон: ${warrantor.phone}  эл. почта: ${warrantor.email}  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ${warrantor.name|limitTo:1}. ${warrantor.patronymic|limitTo:1}. ${warrantor.surname}/**  **Гр. ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic},** пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан: ${warrantor2.pasport\_issued\_by}, дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address}; Почтовый адрес: ${warrantor2.index}, ${warrantor2.address}; СНИЛС: ${warrantor2.snils};  ИНН:${warrantor2.inn}; Телефон:${warrantor2.phone}; эл. почта: ${warrantor2.email};  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor2.name|limitTo:1}. ${warrantor2. patronymic|limitTo:1}. ${warrantor2.surname}/** |

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору участия в долевом строительстве

**№ ${contract\_number} от ${current\_date | date: «d» \m Y} г.**

**Расположение Объекта долевого строительства в Жилом доме № ${realty\_object.housing.number}, его проектное планировочное решение, техническое состояние и оснащение (оборудование).**

**1. Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес): Московская область, г. Домодедово мкр. Авиационный, ул. Жуковского, уч. 4**

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



**3. Характеристики Объекта долевого строительства:**

Назначение: жилое;

Подъезд: ${realty\_object.section}

Этаж: ${realty\_object.floor}

Условный номер: ${realty\_object.conditional\_number}

Количество комнат ${realty\_object.rooms}

Проектная Общая площадь (включая проектную площадь балконов и (или) лоджий (с учетом понижающих коэффициентов): ${realty\_object.square|addZero}(${realty\_object.square|numberToWords}) кв.м.

Проектная Общая площадь Объекта долевого строительства является предварительной.

**4. Основные характеристики объекта капитального строительства, в котором расположены Объекты долевого строительства:**

Вид: Многоквартирный дом.

Назначение: жилое.

Количество этажей: 13, в том числе 1 подземный (технический) этаж.

Общая площадь многоквартирного дома: ${realty\_object.housing.opt\_total\_project\_area} квадратных метров

Материал наружных стен и каркаса объекта: ${realty\_object.housing.opt\_material\_exterior\_walls}.

Материал поэтажных перекрытий: ${realty\_object.housing.opt\_material\_phased\_overlap}.

Класс энергоэффективности: ${realty\_object.housing.opt\_energy\_efficiency\_class}.

Сейсмостойкость: ${realty\_object.housing.opt\_earthquake\_resistance\_class}.

**5. Характеристики земельного участка, на котором расположены Объекты долевого строительства:**

Кадастровый номер: 50:28:0020905:37

Площадь земельного участка: 45 596 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки, для иных видов жилой застройки

Земельный участок, расположенный по адресу: Московской области, г. Домодедово мкр. Авиационный, ул. Жуковского, уч. 4**.** (кадастровый̆ номер 50:28:0020905:37), принадлежит Застройщику на правах аренды на основании:

- Договора уступки прав и обязанностей от 25.11.2020 № А72-Д/11-20, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 04 декабря 2020 года сделана запись регистрации № 50:28:0020905:37-50/422/2020-6.

-Договора на аренду земельного участка от 24.12.2014 № 838-КИЗ/14, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество16февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/028-50/028/001/2015-1117/1.

**6. Оснащение Объекта долевого строительства: *ДАЛЕЕ НА ВЫБОР без отделки***

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего,

Стены и перегородки – согласно проекту:

- внутренние несущие стены – железобетонные монолитные;

- внутренние межквартирные стены – железобетонные монолитные, блоки стеновые внутренние;

- наружные стены – монолитные железобетонные с заполнением проемов газобетонными блоками стеновыми наружными,

- перегородки – блоки стеновые внутренние (выполняются высотой на один блок), (кроме шахт).

Потолки – железобетонные монолитные (без отделки).

Полы – без стяжки и гидроизоляции, в санузлах выполняется гидроизоляция на полу обмазочного типа без цементно-песчаной стяжки.

В оконных проемах устанавливаются пластиковые стеклопакеты.

На лоджиях холодное остекление. (в случае наличия в составе Объекта долевого строительства террас, остекление на террасах отсутствует.)

Отопление – водяное централизованное, радиаторы стальные панельные по проекту (нижнего подключения с запорной арматурой).

Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами и счетчиками холодной и горячей воды расположены в сантехнической шахте квартиры.

Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками (расположены в квартире).

Электроснабжение – установленный при входе в прихожую квартирный щиток с групповыми автоматическими выключателями и розеткой; квартирный электросчетчик (расположены в коридорах общего пользования).

Радиоточка – по проекту.

Точки подключения для телефона и телевидения, интернета – в слаботочной нише на этаже.

Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

Домофонная связь – в слаботочной нише на этаже.

Вентиляция – естественная.

Межкомнатные двери, двери в санузлы, ванные комнаты, кухни не устанавливаются.

В квартирах устанавливаются входные металлические двери.

***с отделкой***

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. В Объекте долевого строительствавыполняется следующая отделка по помещениям:

**Кухня:**

• стены: обои под покраску;

• потолки: натяжной потолок;

• полы: ламинат;

• столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнями-нишами отсутствует).

**Комнаты:**

• стены: обои под покраску;

• потолки: натяжной потолок;

• полы: ламинат;

• столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнями-нишами отсутствует).

**Коридор:**

• стены: обои под покраску;

• потолки: натяжные;

• полы: ламинат;

• металлическая входная дверь (устанавливается застройщиком).

**Ванна, санузел**:

• стены: отделка керамической плиткой;

• потолки: натяжные;

• полы: отделка керамической плиткой;

• столярные изделия: дверь;

• сантехнические изделия: отсутствуют.

**Электрика:**

* разводка розеток и освещения после щитка механизации в соответствии с необходимыми требованиями.

Установка конечных приборов (освещения, электроплит и т.д.) не предусмотрено.

**Лоджия и/или Балкон, терраса** (при наличии) Полы, стены, потолок - без отделки.

2. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), столярные изделия и иное оборудование, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – ‹‹Материалы››), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора. Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Объекта долевого строительства, в т.ч. устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства на отделочные работы и отделочные материалы, столярные изделия, указанные в настоящем приложении, несет Исполнитель, привлеченный Застройщиком по Договору оказания услуг.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

С расположением Объекта долевого строительства в Жилом доме, его проектным планировочным решением, техническим состоянием и оснащением (оборудованием) Участник ознакомлен и согласен.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **${vendor.name}**  **${vendor.position}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${vendor.fio}/**    **М.П.** | **Участник:**  **Гр.** **${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ${warrantor.name|limitTo:1}. ${warrantor.patronymic|limitTo:1}. ${warrantor.surname}/**  **Гр. ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor2.name|limitTo:1}. ${warrantor2. patronymic|limitTo:1}. ${warrantor2.surname}/** |