

ФОРМА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ*

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве жилого дома

г. Екатеринбург

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «_____», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и гр. _____, (ИНН _____), именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Многоквартирные жилые дома:

Многоквартирный дом - жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: _____, расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ по адресу: _____ (далее – «Дом» и/или – «Дом № _____ »).

- Общая площадь дома – _____ кв.м.;

- Этажность дома - _____;

- Материал наружных стен и каркаса объекта: _____

- Материал поэтажных перекрытий дома: _____

- Класс энергоэффективности: _____;

- Класс сейсмостойкости - расчетная сейсмическая интенсивность застраиваемой территории: _____

- Условия, предусмотренные статьей 18.1 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 Российской Федерации» - отсутствуют.

1.1.2. Объект долевого строительства - нежилое помещение, предназначенное исключительно для коммерческого использования и подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – «Объект» или «Объект долевого строительства» или «Нежилое помещение»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по адресу указанному в п. 1.1.1. настоящего договора, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Объекта (далее – «Участник»).

1.1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта (далее – «Цена договора»).

1.1.6. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: счет эскроу – счет, открытый ПАО Сбербанк, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 ст.15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости от _____ г., выданное _____;

- Документы, подтверждающие право собственности Застройщика на земельный участок:

- Размещение проектной декларации и иных документов на сайте www.наш.дом.рф;

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать Участнику нежилое помещение общей проектной площадью – _____ (_____) квадратных метров, находящееся на _____ этаже в _____ подъезде в этом Доме, назначение – _____, количество, площадь помещений вспомогательного использования указываются в поэтажном плане, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Далее – Объект или Объект долевого строительства или Нежилое помещение), а другая сторона – Участник – обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность вышеуказанный Объект.

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

<p>Застройщик передает Участнику Объект в состоянии и с оборудованием, указанным в п. 5.1.3. настоящего Договора.</p>
<p>3.2. Застройщик обязуется передать Объект Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее _____ года.</p>
<p>3.3. Указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.</p>
<p>3.4. Земельные участки, на которых расположены объекты долевого строительства, находятся в залоге у _____ на основании договора ипотеки № _____ от _____ г..</p>
<p>3.5. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществлять любые работы по преобразованию земельного участка, право собственности на который будет находиться в залоге, согласно п. 3.4. настоящего Договора, в том числе, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, объединения, перераспределения (работы по утверждению границ участка, постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и т.д.), производить замену предмета залога после преобразования земельного участка, с целью нахождения в залоге у Участника права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, осуществлять передачу в залог права собственности образованного земельного участка/земельных участков третьим лицам, а также иные любые действия Застройщика с земельными участками, направленные на надлежащее выполнение обязательств по Договору, в том числе, но не исключительно, передачу в аренду (субаренду), изменение предмета ипотеки в связи с внесением изменений в проектную документацию, документацию по планировке территории и разрешение на строительство объекта долевого участия, внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на совершение Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте.</p>
<p>4. Цена договора</p>
<p>4.1. Цена договора (стоимость Объекта) составляет - _____ (_____) рублей. Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади Объектов и общей площади объекта долевого строительства. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.</p>
<p>4.2. Участник долевого строительства производит оплату стоимости приобретаемой Объекта в размере _____ (_____) рублей по настоящему Договору за счет собственных средств путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), а именно: счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, юридический адрес: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, телеграфный адрес: г. Москва, В-312, Россбербанк телефакс:+7 (495) 957-57-31, + 7 (495) 747-37-31, адрес Эл.почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, сайт www.sberbank.ru, согласно ст.15.5 Федерального закона №214-ФЗ, после государственной регистрации настоящего Договора в срок не позднее IV квартала 2023г., но не позднее ввода дома в эксплуатацию, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.</p> <p>Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, п.4.5 настоящего Договора.</p> <p>Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5(Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.</p>
<p>4.3. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.</p> <p>Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.</p>
<p>4.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214 –ФЗ.</p>
<p>4.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).</p>
<p>4.6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.</p>
<p>4.7. В случае, если общая площадь объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Объекта, рассчитанной</p>

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

исходя из стоимости Объекта, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

В случае, если общая площадь объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, Участник обязуется осуществить доплату исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Объекта, рассчитанной исходя из стоимости Объекта, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.8. В цену Договора, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности Участника на Объект. Данные расходы Участник несет самостоятельно за свой счет.

4.9. С момента оплаты Участником Цены Договора в размере, определенном в п. 4.1. Договора, Участник приобретает право на последующее получение в собственность Участником Объекта. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.10. В случае если по окончании строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения.

4.11. Использование денежных средств участника долевого строительства осуществляется по целевому назначению, в соответствии со ст.18 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 Российской Федерации», в действующей редакции.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и благоустройству прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора. В случае ввода Дома в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного проектной декларацией, Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник обязан рассмотреть предложение Застройщика и дать на него ответ не позднее 10 (Десять) календарных дней с момента получения. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Участнику оформляется дополнительным соглашением. Изменение предусмотренных п.3.2 настоящего Договора сроков осуществляется в порядке, установленном Законом.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.3. Передать Участнику Объект в следующем состоянии:

- выполнено остекление окон;

- осуществлены работы по разводке стояков отопления, установлены приборы отопления;

- подведены точки подключения: вентиляции, электричества, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения;

- установлены приборы учета на высоте 0,5-0,8 м от уровня пола;

- установлена входная дверь (в соответствии с проектом);

- установлены несущие стены, колонны;

Работы по устройству внутренних перегородок, разводке коммуникаций по Объекту, внутренней отделке Объекта не предусмотрены и не выполняются.

5.1.4. Застройщик обязуется передать Участнику Объект по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

5.1.5. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - «Государственный регистрирующий орган») для государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права.

5.1.6. Обеспечить сохранность Объекта и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

5.1.7. После полного получения денежных средств Застройщиком со счета эскроу в счет оплаты Цены настоящего договора, Застройщик в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника выдает последнему соответствующую Справку, подтверждающую оплату Цены Договора.

5.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, а при уклонении или отказе Участника от принятия Объекта, в случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта в соответствии с п. 6 ст. 8 Закона, с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора.

Изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по Договору.

5.2.4. В случае нарушения Участником п. 5.3.6 настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Объект. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.6 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Государственный регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Государственный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от представления в Государственный регистрирующий орган пакета документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- подача в Государственный регистрирующий орган заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего Договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Государственного регистрирующего органа в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик также вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Объект.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и произвести оплату Цены Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.3.2. Принять Объект и подписать Акт приема-передачи Объекта в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

5.3.3. После подписания Акта приема-передачи Объекта Участник обязуется оплачивать:

- содержание и ремонт жилого помещения;

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д.).

5.3.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

5.3.5. После передачи Объекта и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом. При выполнении Участником перестройки и перепланировки без получения вышеуказанного согласования, Участник обязан привести Объект в прежнее состояние в течение 5 (Пять) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других Участников, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.6. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Государственном регистрирующем органе не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента его подписания.

5.3.7. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

5.3.8. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного уведомления Застройщиком.

5.3.9. После передачи Застройщиком по акту приема-передачи Объекта долевого участия Участнику, Участник долевого строительства при производстве отделочных и ремонтных работ своими силами и/или с привлечением 3-их лиц обязан обеспечить сохранность соответствия переданного Объекта СНиП 23-03-2003. «Защита от шума», Федеральному закону от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и иным обязательным требованиям в данной области и общего имущества Дома.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в п. 5.1.8 настоящего Договора.

5.4.2. Уступать право (требование) по настоящему Договору только после полной уплаты Участником Цены Договора и при наличии письменного согласия Банка.

В случае исполнения Участником в полном объеме обязательств по оплате Цены договора согласие Застройщика для уступки права (требования) по настоящему Договору не требуется. Участники обязаны уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Три) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Государственном регистрирующем органе.

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

В случае если Цена договора не оплачена, для уступки Участником права (требования) по такому Договору требуется письменное согласие Застройщика. В случае если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки права (требования) будет считаться недействительным.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны договорились, что в случае уступки права требования Объекта по настоящему Договору право требования штрафных санкций, неустоек, пени, процентов за пользование денежными средствами по Договору участия в долевом строительстве к «Новому Участнику - Цессионарию» переходит только с письменного согласия Застройщика.

5.4.3. Участник вправе на основании отдельного договора и за дополнительную плату поручить Застройщику оформление Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику по настоящему договору, в собственность Участника, согласование перепланировки Объекта, а также оказание иных услуг.

6. Качество Квартиры. Гарантийный срок

6.1. Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства в период гарантийного срока Участник долевого строительства обязан заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента их обнаружения. Явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия, не указанные при подписании акта приема-передачи Объекта, после подписания акта приема-передачи Объекта не принимаются и считаются возникшими в процессе эксплуатации Объекта Участником.

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

6.4. В случае проведения строительно-технической экспертизы Объекта долевого строительства, Стороны согласовали следующий порядок:

6.4.1. Участник долевого строительства своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

6.4.2. Застройщик вправе принять участие в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения. В отсутствие представителя Застройщика, при соблюдении Участником порядка уведомления в соответствии с п. 6.4.1., осмотр/экспертиза проводится Участником в одностороннем порядке.

6.4.3. Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки обнаруженных отклонений от обязательных норм, Участнику долевого строительства необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Проффессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, либо проведенные без участия представителя Застройщика (за исключением одностороннего порядка) не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

6.4.4. Выявленные в процессе исследования недостатки, о наличии которых у Сторон нет разногласий, Застройщик обязан устранить в течение 45 (Сорока пяти) дней с момента установления такого/таких недостатков.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема - передачи Объекта долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

<p>Стороны договорились, что в случае предъявления Участником требования Застройщику о безвозмездном устранении недостатков, Застройщик обязуется их безвозмездно устранить в течение - 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.</p>
<p>После устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, Участник не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае неподписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.</p>
<p>Наличие несущественных недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, не препятствующих использованию Объекта по назначению, не является основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта.</p>
<p>7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.</p>
<p>7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта или за месяц до фактической передачи Объекта, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника заказным письмом уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче по Акту приема-передачи Объекта .</p>
<p>Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем Договоре. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по адресу, указанному Участником в настоящем Договоре.</p>
<p>7.5. Участник обязуется в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения уведомления, если иной более поздний срок начала передачи не предусмотрен уведомлением, принять Объект по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписать его или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п. 7.2 настоящего Договора.</p>
<p>Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185 ГК РФ.</p>
<p>7.6. При отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства либо уклонении Участника от его принятия в срок, предусмотренный пунктом 3.2 настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участнику (п. 3.2 настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.</p>
<p>При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. С момента подписания данного акта Объект считается принятой Участником без замечаний.</p>
<p>Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником письменного сообщения в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.</p>
<p>7.7. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п. 5.3.3, 5.3.4 настоящего Договора.</p>
<p>7.8. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе в одностороннем порядке, означает, что Участник получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.</p>
<p>7.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику несет Застройщик.</p>
<p>С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.</p>
<p>7.10. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.</p>
<p align="center">8. Ответственность Сторон</p>
<p>8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с ГК РФ, Законом, а также иным действующим законодательством Российской Федерации.</p>
<p>8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 Закона.</p>
<p>8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со статьей 6 Закона.</p>
<p align="center">9. Срок действия Договора</p>
<p>9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Государственном регистрирующем органе.</p>
<p>Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.</p>
<p>9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами в полном объеме обязательств, предусмотренных настоящим Договором.</p>
<p>9.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.</p>
<p align="center">10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)</p>
<p>10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения,</p>

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) календарных дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора при условии письменного согласия Банка.

11.3. Стороны согласовали, что размещаемая на сайте www.наш.дом.рф информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта долевого строительства Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

11.4. План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества находящихся в его составе помещений и их планируемой площади, является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

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

11.6. Стороны договорились, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 02 апреля 2020 г. № 687."

11.7. Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего Договора разногласия будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке. Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем Договоре адресу или вручается лично под расписку. Претензия подлежит рассмотрению в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения.

11.8. В случае недостижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам, Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

11.9. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.10. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего Договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства РФ.

11.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, 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» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации

11.12. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр - Участнику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «_____»

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.

в лице представителя, действующего на основании доверенности									
							М.П.		
Участник:									
/									
Подпись					ФИО				

*Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия, вне зависимости от их источника поступления (собственные средства, средства банков, кредитных учреждений, средства в рамках реализации различных социальных программ и т.д.) оплачиваются только после государственной регистрации договоров долевого участия. Условия оплаты могут меняться в случае заключения договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных и/или иных заемных средств, средств предоставленных в форме субсидий и/или иных выплат.