

ДОГОВОР № _____
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Обнинск, Калужская область

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Город Первых», в лице _____, действующей на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт серии ____ № _____ выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, почтовый адрес для корреспонденции: _____, контактный телефон: +7 _____,

Гражданка Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт серии ____ № _____ выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, почтовый адрес для корреспонденции: _____, контактный телефон: +7 _____, E-mail: _____, именуемые в дальнейшем «**Участники долевого строительства**»,

при совместном упоминании далее именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Объект недвижимости – Жилой дом № _____, назначение: многоквартирный дом, общая площадь: _____ кв.м, этажность: _____ этажей, в т.ч. подземных - _____, количество жилых помещений (квартир): _____ шт., по строительному адресу: Российская Федерация, Калужская область, городской округ "Город Обнинск", г. Обнинск, ул.Белкинская, в составе строительного объекта «**Жилой комплекс со встроенными помещениями торгового назначения и подземной автостоянкой по ул. Белкинской в г. Обнинске**» с инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, строящийся (создаваемый) на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером **40:03:030201:759**, адрес (местоположение) объекта недвижимости: **Российская Федерация, Калужская область, городской округ "Город Обнинск", г. Обнинск, ул. Белкинская, з/у 36**

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, передан в залог ПАО СБЕРБАНК в обеспечение обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Объекта недвижимости.

По окончании строительства адрес Объекта недвижимости будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

1.2. Объект долевого строительства - нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости.

1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта

1.5. Общее имущество - помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Объекте недвижимости за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Объект недвижимости, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Объекта недвижимости принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.6. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

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, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА И ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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 о Долевом Участии), а также другими нормативными правовыми актами.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору Стороны несут в соответствии с тарифами, предусмотренными законодательством.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 статьи 3 Закона о долевом участии;

2.3.2. Разрешение на строительство Объекта долевого строительства (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) Объекта, принятый в соответствии с установленным порядком) от «12» января 2023 года № 40-27-1-2023, выданное Администрацией города Обнинска;

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи № 40:27:030401:759-40/061/2022-8 от 03.06.2022г. о государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок на основании: Договора купли-продажи земельного участка Б/Н от «23» мая 2022 года с видом разрешенного использования: *Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)*;

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны согласовали, что в случае внесения изменений в проектную документацию, требующих получение нового Разрешения на строительство или внесения изменений в Разрешение на строительство, то внесения изменений в настоящий Договор и подписания дополнительных соглашений, в части внесения изменений в сведения о Разрешении на строительство не требуется. Такое изменение будет обязательным для Сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

2.5. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.6. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.

2.7. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право собственности предоставленного для строительства Земельного участка и строящийся на этом участке Объект недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается

2.8. Участник долевого строительства гарантирует и подтверждает Застройщику, что он:

2.8.1. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности и по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими ему осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

2.8.2. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о Застройщике: его наименовании, адресе и режиме работы, полномочиях лиц, действующих от имени Застройщика и пр.;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о проекте строительства и Объекте долевого строительства, о сроках и правовых основаниях строительства Объекта недвижимости;

- о возникновении имущественных прав и права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о мерах по обеспечению исполнения обязательств Застройщика, гарантиях своих прав и законных интересов и пр.

Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства перед подписанием были разъяснены и понятны полностью, возражений не имеется.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО СБЕРБАНК.

3.2. Информация о застройщике и о проекте строительства Жилого дома содержится в проектной декларации, которая опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: наш.дом.рф. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

3.3. Объектом долевого строительства является нежилое помещение № 02, находящееся в Объекте недвижимости.

3.4. По окончании строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - нежилое помещение, имеющее характеристики: **Нежилое помещение находится в Объекте недвижимости** – Жилой дом № _____, назначение: многоквартирный дом, общая площадь: _____ кв.м, этажность: _____ (_____) этажей, количество жилых помещений (квартир): _____ (_____) шт., по строительному адресу: Российская Федерация, Калужская область, городской округ "Город Обнинск", г. Обнинск., ул .Белкинская.

Этаж – _____

Номер объекта на плане этажа – _____

Проектная общая площадь – _____ м.кв.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.5. Состояние и вид Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, и его планируемая площадь определены Сторонами в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

3.6. Проектная планировка нежилого помещения является предварительной, поскольку Застройщик имеет право, без согласования с Участниками долевого строительства, на внесение изменений в проектную документацию на строительство Объекта недвижимости. Изменение общей площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, допускается в объеме, не более пяти процентов от указанной выше площади.

3.7. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома определено Сторонами в *Приложении № 2* настоящего Договора.

3.8. В соответствии с условиями настоящего Договора Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в индивидуальную собственность по акту приема-передачи:

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения участниками долевого строительства своих обязательств по договору.

Застройщик вправе исполнить свои обязательства досрочно и передать Объект долевого строительства до наступления, установленного настоящим пунктом Договора срока, а Участники долевого строительства обязаны его принять в определенный Застройщиком срок

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта недвижимости согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – в соответствии с проектной декларацией.

3.9. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на помещение в Объекте недвижимости, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта недвижимости (в т. ч. на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения.

3.10. Земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, переходит в общую долевую собственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 м² на проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства (с понижающим коэффициентом: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3) и на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (НДС не облагается).

Стоимость одного квадратного метра проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной, изменению не подлежит и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Цена Договора при условии выполнения Участниками долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Указанная Цена Договора или ее часть считаются оплаченными надлежащим образом в момент зачисления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Просрочка внесения Цены Договора может являться основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора (ч. 4, 5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта долевого строительства и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан оплатить следующие расходы:

- расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему;

- расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

- расходы на коммунальные услуги за Объект долевого строительства (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства и т.д.), а также расходы на техническое содержание Объекта долевого строительства, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуются нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика – подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором Акта приема-передачи Объекта недвижимости в одностороннем порядке;

- убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

4.2. Участник долевого строительства исполняет обязательства по оплате цены Договора, указанной в п. 4.1., за счет собственных средств, в размере ___ (**НДС не облагается**), после государственной регистрации настоящего Договора долевого участия, путем зачисления указанной суммы на эскроу-счет, открываемый в ПАО СБЕРБАНК не позднее **5 (пяти)** календарных дней с даты подписания настоящего Договора

Эскроу-счет, 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 настоящего Договора, в целях дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и 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, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Город Первых».

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и составляет _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 7 (семи) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калужской области.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: по 12 сентября 2025 г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта долевого строительства по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.8. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать **более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости**.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк: сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса Застройщика: gp-sz@mail.ru.

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

Депонируемая сумма **не позднее 10 (десяти) рабочих дней** после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

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

4.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Договору № ___ долевого участия в строительстве многоквартирного дома от ___ года за нежилое пом. усл. ном. ___**».

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

4.5. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с **п. 5 ст. 488** Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться менее, чем на 1 кв. м. в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной общей приведенной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего Договора изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм Участнику долевого строительства либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между сторонами не производятся.

4.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться более, чем на 1 кв. м. в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной общей приведенной площади, указанной в Приложении № 1, то Цена настоящего Договора подлежит изменению. Расчеты производят за всю излишнюю или недостающую общую приведенную площадь нежилого помещения по данным обмеров органов технической инвентаризации в течение 10 дней с момента обращения с требованием о перерасчете.

4.9. В случаях, указанных в п. 4.7, 4.8. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания Участником долевого строительства с Застройщиком дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.10. В случае, если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном данным Договором.

4.11. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном данным Договором.

4.12. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

5.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома путем размещения информации в сети Интернет: в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

5.1.3. Завершить строительство и обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 3.7. настоящего договора.

5.1.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

Обязанность Застройщика по извещению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Участнику долевого строительства или лично под роспись Участнику долевого строительства.

5.1.5. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.6. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п. 3.8. настоящего Договора, в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

5.2.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам в соответствии с разделом 10 настоящего Договора.

5.2.3. Не позднее **1 месяца** со дня передачи Объекта долевого строительства оформить за свой счет Объект долевого строительства в собственность.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.5. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязуется не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.), не производить своими силами или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. В противном случае Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник долевого строительства. При осуществлении работ с электрическими сетями предоставить Застройщику и Управляющей компании проект соответствующих работ, выполненный в соответствии с действующим законодательством. В случае невыполнения указанных требований Участник долевого строительства лишается права на гарантийное обслуживание.

5.6. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор с указанной Застройщиком управляющей компанией на компенсацию затрат одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и обязуется ежемесячно перечислять на счет управляющей компании денежные средства на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

5.7. Участник долевого строительства в случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, указанных в разделе 13 настоящего Договора, обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения). В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.8. Участник долевого строительства вправе после передачи им Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы на Объекте только в соответствии с требованиями законодательства РФ (включая переустройство и перепланировку помещения). В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 5% (пяти процентов) от стоимости Объекта, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

5.9. Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

5.10. Участник долевого строительства обязуется осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

5.11. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

5.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, выделом, объединением, перераспределением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), передачи Земельного участка/права собственности на Земельный участок в залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта недвижимости по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

5.13. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта недвижимости, Объекта долевого строительства без письменного уведомления Участника долевого строительства.

6.1.3. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона о долевом участии, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта недвижимости на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой Объект долевого строительства.

6.1.4. Осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, в каждом из следующих случаев:

6.2.1.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

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

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

При этом под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков, определенных в договорах по строительству Многоквартирного жилого дома и иных соглашений, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.2.1. Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично или уполномоченным представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона № 214-ФЗ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.
- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника долевого строительства считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к комплектации и отделке Объекта долевого строительства (при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в Приложении № 1 Договора), Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, единовременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Смотровый лист о выявленных замечаниях.

6.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на условиях настоящего Договора, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

6.3.1. Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

6.3.2. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

6.3.3. Правопреемник(и) уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

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

6.5. Участник долевого строительства не вправе:

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

6.5.2. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

6.5.3. Вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющих правовой охраны и т.д.).

6.5.4. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны пришли к согласию о том, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается согласно Приложению № 3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (согласно Приложению № 3), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется **со дня подписания первого передаточного акта** или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7.4. Гарантийные обязательства Застройщика указаны в Приложении №3 настоящего Договора.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства или в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

Застройщик обязан передать Участнику исполнительную документацию по монтажу внутриквартирных инженерных сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплоснабжения.

8.6. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

8.7. Застройщик на основании ст.359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику по передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1, в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 4.7 и 4.8. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный в п. 3.8. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного п. 3.8. срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

8.8. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Смотровой лист о выявленных недостатках в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Смотровом листе, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства.

Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Участникам, а срок передачи Квартиры считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий, установленный Застройщиком.

8.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от оплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с ч. 2 ст.6 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме, указанной в счетах, выставленных управляющей компанией, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

8.11. Участник долевого строительства осуществляет оплату по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Многоквартирного дома, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства, с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.12. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого участия могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

9.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

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

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.5. Застройщик вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, за исключением понесенных убытков, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. При этом стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не более 5% от цены Договора.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее 10 дней, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.6. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участников по почте заказным письмом с описью вложения.

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником по письменному соглашению сторон по основаниям, не предусмотренным данным Договором, при условии оплаты Участником за счет собственных средств, Застройщику штраф в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора (п.4.1. Договора), на расчетный счет Застройщика.

9.8. При намерении расторгнуть настоящий Договор, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым с момента внесения в ЕГРН соответствующей записи о прекращении настоящего Договора.

9.9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае не возникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из Сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

9.10. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.11. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

9.12. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 5.2.3. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

9.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ, в том числе Законом о Долевом Участии.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной в разделе 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

10.2. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.10.1. настоящего Договора.

10.3. Расходы на государственную регистрацию договора на новых Участников долевого строительства несут Участники долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

11.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

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

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

13.1.1. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

14.2. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

14.3. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

14.3.1. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на проведение Застройщиком, по своему усмотрению, в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, следующие действия: раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях строительства Объекта недвижимости или строительства и/или расположения иных жилых и иных зданий, строений, сооружений, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять межевание и кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, изменять предмет ипотеки, переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Объекта недвижимости. При этом действие настоящего Договора распространяется только на вновь образованный земельный участок, занятый строящимся Объектом недвижимости.

Застройщик вправе возводить и эксплуатировать на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора, любые другие объекты: здания, сооружения, пристройки к зданиям, иные объекты.

14.3.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства предоставляет свое согласие на действия Застройщика указанные в п.14.3.1. Договора. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий в п.14.3.1. Договора, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

14.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права собственности Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектами долевого и незавершенного строительства (Многokвартирный жилой дом, Объект).

14.5. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

14.6. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

14.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Заключая данный договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключать настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу с связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

15.2. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

15.3. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления этого объекта в собственность Участнику долевого строительства возникают с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Договора участия в долевом строительстве.

15.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

15.5. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

15.6. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

15.7. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

15.8. Стороны пришли к соглашению о том, что, если положение Договора будут противоречить Федеральному Закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

15.9. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

15.10. Стороны пришли к соглашению, о том, что, если положения Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

15.11. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.12. Договор составлен в **2 (двух)** подлинных экземплярах на **14** страницах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

15.13. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. - Описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2. - Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома.

Приложение №3. – Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО Специализированный застройщик «Город
Первых»**

Гражданин Российской Федерации

Юридический адрес: Российская Федерация, 249034,
Калужская область, г.о. Город Обнинск, г. Обнинск, пр-кт
Маркса, д.45А, офис 907,

Почтовый адрес: Российская Федерация, 249034, Калужская
область, г.о. Город Обнинск, г. Обнинск, пр-кт Маркса,
д.45А, офис 907

тел.+7-910-512-00-22 E-mail: gp-sz@mail.ru

ОГРН 1224000003919

ИНН 4025461057КПП 402501001

р/с 40702810722240009180

в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК

БИК 042908612

к/с 30101810100000000612

ИНН 4025442488

КПП 402501001

Гражданин РФ _____

Гражданка Российской Федерации

Гражданка РФ _____

_____/_____/_____
М.П.

Основные характеристики объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых помещений).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

- 1. Стены и перегородки.**
- 2. Двери.**
- 3. Электроснабжение.**

Мусоропроводы и камеры мусора внутри жилого дома отсутствуют.

С характеристиками Объекта, порядком определения его площади и описанием Объекта Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Город Первых»

/ _____ /
м.п.

Участник долевого строительства:

План Объекта долевого строительства

Нежилое помещение:

1. Дом – №
2. Этаж –
3. Номер объекта на плане этажа –

Застройщик:
ООО Специализированный
застройщик «Город Первых»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
м.п.

**ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА
в отношении объекта долевого строительства**

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (нежилое помещение), отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи объекта долевого строительства, далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и многоквартирного дома:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон).	25	25
Гидроизоляционный ковер кровли здания	5	5
Отделка фасада многоквартирного дома	5	5
Пластиковые окна, балконные двери	3	3
Внутренние стены и перегородки	5	5
Монтаж внутридомовых систем тепло и водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	3	3
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-водоснабжения и канализации	3	3
Элементы благоустройства жилого дома	2	2
Малые архитектурные формы на территории жилого дома	2	2

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования:

Таблица № 2

Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей	1	1
Остекление балконов/лоджий	2	2
Отделка мест общего пользования	1	1
Входные двери	1	1
Монтаж внутриквартирных систем тепло-, водоснабжения и канализации	2	2

Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из Объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

На материалы и оборудование, не указанные в Таблицах № 1 и 2 гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика).

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: керамзитобетонный блок – монолитный железобетон, керамзитобетонный блок – кирпич, керамзитобетонный блок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;
- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства нежилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;
- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;
- в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;
- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;
- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;
- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования;
- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО Специализированный
застройщик «Город Первых»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
М.П.