

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. _____ « _____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », в лице _____, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны,

и
Гр. РФ, _____, действующая на основании паспорта и от своего имени, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Для целей настоящего Договора, Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон 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».

1.2. **Договор** – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся неотъемлемой его частью.

1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик « _____ », которому на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Барнаул, _____, кадастровый номер земельного участка: _____, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство _____ выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от _____ года, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

1.4. **Объект недвижимости** – «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой», по адресу: _____, в границах земельного участка с кадастровым номером _____, на основании документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора. **Указанный выше адрес является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.**

Объект недвижимости имеет следующие характеристики:

Вид объекта капитального строительства: здание;

Назначение объекта: многоквартирный дом;

Проектная общая площадь – _____

Площадь общая жилых помещений – _____ кв.м. (с пониж.коэффициентом);

Количество жилых помещений (квартир) – _____ шт.;

Количество нежилых помещений – _____ (из которых: _____)

Количество этажей – _____;

В том числе, количество подземных этажей – _____;

Расчетная площадь офисов – _____

Полезная офисов – _____

Площадь помещений временного хранения колясок, санок и велосипедов жильцов – _____ кв.м;

Сейсмостойкость – _____ баллов;

Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, представляет собой корпус _____ (без подвала).

Конструктивная схема зданий _____

Фундаменты - _____

Класс энергоэффективности: _____

1.5. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта недвижимости с целью возникновения у него прав собственности на Объект долевого строительства.

1.6. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

1.7. **Окончание строительства Объекта недвижимости** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.8. **Общая приведенная площадь** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых помещений конструктивных элементов (лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)) с соответствующими понижающими коэффициентами. Площадь лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии) подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0.5; для балконов, террас – 0.3; для веранд – 1.0.

1.9. **Окончательная приведенная площадь** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых помещений конструктивных элементов (лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)) с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в пункте 1.8. настоящего Договора, которая определяется после проведения кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости на основании данных кадастрового инженера.

1.10. **Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.11. **Эскроу счет** – счет, открытый Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств в целях передачи их Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных законом.

1.12. **Эскроу-агент/Банк** – уполномоченный банк, открывающий специальный эскроу-счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета-Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора в отношении Объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований для перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

1.13. **Общее имущество Объекта недвижимости** – помещения Объекта недвижимости, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте недвижимости, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.14. **Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте недвижимости как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте недвижимости, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «№214-ФЗ»).

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

2.3. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- настоящий Договор, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в разделе 2 Договора и требованиям № 214-ФЗ;

- право собственности на земельный участок с кадастровым номером _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права, номер регистрации: _____ что подтверждается выпиской из ЕГРН;

- положительное заключение негосударственной экспертизы _____ от _____ года;

- внесенными изменениями в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ;

- разрешением на строительство _____ выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от _____ года (сроком действия до _____ года);

- проектная декларация, опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора, и на сайте наш.дом.рф. До подписания настоящего Договора, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, предусмотренных федеральным законодательством Российской Федерации, и приложениями к настоящему Договору.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства в рамках настоящего Договора является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на земельный участок и строящийся на этом участке Объект недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в единоличную собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Объекте недвижимости и в Объекте долевого участия строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Изменение класса энергоэффективности Объекта недвижимости не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением (погрешностью) размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в 3.3. настоящего Договора.

3.3. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникает

право единоличной собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Назначение Объекта долевого строительства: _____;

Строительный адрес: _____

Этаж: _____

Строительный (условный) номер квартиры: _____

Корпус: _____

Количество комнат: _____

Общая площадь: _____

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства с учетом понижающего коэффициента- 0,3 кв.м.(балкон))- _____ кв.м.

Местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения Кадастровым инженером кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, при этом цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в пункте 4.4. настоящего Договора.

3.5. Параметры (размер, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору.

3.6. План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

3.7. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация корпусов, номер Объекта долевого строительства и другие уточняются по данным кадастровых работ по подготовке технического плана Объекта недвижимости, проведенных Кадастровым инженером, и фиксируются сторонами в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.8. Предполагаемый срок окончания строительства – **не позднее** _____ **года.**

3.9. Начало передачи Объекта долевого строительства определяется в соответствии с п.п. Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, **то есть не позднее** _____ **года.** Стороны соглашаются, с тем, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.10. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены по Договору, согласно условиям Договора.

3.11. Доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости возникает у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства, и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта недвижимости, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости.

При этом, под Общим имуществом в Объекте недвижимости понимается:

- помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников в Объекте недвижимости.

- земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства.

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в состав Объекта недвижимости согласно проекту строительства, предусмотрено строительство офисов (нежилых помещений), машино-мест, места для хранения (кладовые) которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства. Цена договора составляет _____, НДС не облагается, и включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

Цена договора определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом стадии строительства Объекта недвижимости.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения окончательной приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5%. В случае отклонения окончательной приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 5% включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения окончательной приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% Стороны производят расчет стоимости **разницы площадей**. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной согласно цены в соответствии с пунктом 4.1. настоящего Договора и разделенной на общую приведенную площадь. То есть если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (паспорта) окончательная площадь Объекта долевого строительства превысит общую приведенную площадь объекта долевого строительства более чем на 5%, Цена договора увеличивается на сумму, определенную как произведение стоимости 1 кв.м., на разницу между окончательной приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в техническом плане/паспорте/эксplikации) и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в Договоре.

В случае превышения окончательной приведенной площади Объекта долевого строительства на основании вышеуказанного абзаца, Участник долевого строительства в течение 5 рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении), производит оплату соответствующей суммы на эскроу счет. Оплата должна быть произведена до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (паспорта) окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей приведенной площади объекта долевого строительства более чем на 5%, Цена договора уменьшается на сумму, определенную как произведение стоимости 1 кв.м., на разницу между окончательной приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в техническом плане/паспорте/эксplikации) и общей приведенной площадью объекта долевого строительства в Договоре.

В случае уменьшения окончательной приведенной площади Объекта долевого строительства на основании вышеуказанного абзаца, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.

4.3. Расчет по оплате стоимости Объекта долевого строительства производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе прав на следующих условиях:

_____ копеек, НДС не облагается, Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу:

Депонент – Участник долевого строительства;

Э

с Бенефициар – Застройщик (_____);

к Объект долевого строительства – Объект, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.
Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

С

р В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.9 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе

н

в

н

р

а

в

и

д

ь Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами. В случае, если к Моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи вводом Объекта недвижимости в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

е 4.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

ы 4.5. По соглашению сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признается находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате цены Договора.

а 4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. к _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном _____, НДС не облагается».

(4.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации а

настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.8. В случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком (Кредитором) по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка (Кредитора), с подтверждением того, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком (Кредитором) исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4.9. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 № 214-ФЗ.

4.10. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Законом №214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

4.11. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны участника долевого строительства допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

4.12. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

4.13. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.14. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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.

4.15. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.16. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета-эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным

Законом;

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик не вправе вносить в проектную декларацию по Объекту изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка для открытия счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Объекта.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик обязуется:**

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

5.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

5.1.3. Передать Объект Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.4. Застройщик до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Объект недвижимости.

5.1.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. **Застройщик вправе:**

5.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, по отдельному договору (при необходимости).

5.2.2. Застройщик не принимает на себя обязательства по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

5.2.3. Осуществить строительство Объекта недвижимости и осуществить ввод объекта недвижимости в эксплуатацию досрочно.

5.2.4. Передать Объект долевого участия в строительстве Участнику долевого строительства досрочно.

5.2.5. Требовать с участника долевого строительства соблюдения инструкции по эксплуатации Объекта недвижимости, передаваемой при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.6. Выбрать управляющую компанию для обслуживания Объекта недвижимости самостоятельно, до момента осуществления иного голосования всеми собственниками Объектов долевого участия в строительстве.

5.3. **Участник долевого строительства обязан:**

5.3.1. В дату подписания Договора, но не позднее иного срока установленного Сторонами, предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора (в случае наделения представлением интересов другим лицом); нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника долевого строительства), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде представить Застройщику указанные выше документы в электронном виде, заверенные электронной цифровой подписью Нотариуса в формате sig., нести расходы при регистрации прав на Объект долевого участия в строительстве в регистрирующем органе.

5.3.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

5.3.3. В сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.4. Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства (подписания передаточного акта) несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется в день подписания передаточного акта заключить договор на предоставление услуг управления Объектом недвижимости, ремонта и содержания общего имущества Объекта недвижимости и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости (далее – «Управляющая Организация»).

В случае не заключения Участником долевого строительства договора на предоставление услуг управления Объектом недвижимости, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и обеспечению Объекта недвижимости коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом недвижимости и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Объекта недвижимости, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Объектом недвижимости с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

Данный пункт применяется в том числе при составлении Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо договора обслуживания/эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом недвижимости не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе по одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

5.3.5. Незамедлительно (не более 7 календарных дней) рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

5.3.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (при наличии их возникновения).

5.3.7. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в регистрирующий орган после подписания передаточного акта (если иное не будет предусмотрено в рамках единого окна при получении разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию). Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право на долю в общем имуществе Объекта недвижимости.

5.3.8. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта долевого строительства.

5.3.9. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. О необходимости совершения уступки, Участник долевого строительства уведомляет Застройщика. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства 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 долевого строительства.

Оригинал договор уступки передается в обязательном порядке Застройщику, после его регистрации в регистрирующем органе, не позднее 5-ти рабочих дней после его регистрации, с приложением копии паспорта Нового участника долевого строительства.

Согласно пункту 3 статьи 382 ГК РФ, если должник не был уведомлен в письменной форме о переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведённым до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием кредитных средств, требуется предварительное письменное согласование уступки соответствующего права требования с Банком – кредитором Участника, как залогодержателем прав требований Участника по Договору (данный пункт применяется, при приобретении Объекта долевого строительства за счет кредитных средств, в иных случаях не применим).

5.3.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

5.3.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (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, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка, прав 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.

5.3.12. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства 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 долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

5.3.13. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

5.3.14. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство /перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им документа подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. **Участнику долевого строительства запрещается осуществлять мероприятия, влияющие на изменение архитектурного облика Объекта недвижимости, в частности остекление балконов, поскольку это является нарушением архитектурного облика и нарушением прав автора проекта, за что наступает ответственность.** Установка кондиционеров должна осуществляться в строго отведенных для этого местах Застройщиком. Устройство кондиционера в непредусмотренном месте, без получения согласия других участников долевого строительства, не извещения и не согласования с управляющей компанией, не получения разрешения от уполномоченного органа запрещается. Устройство решеток на окнах запрещается.

Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства. Застройщик или управляющая организация вправе начислить и выставить штраф Участнику долевого строительства в размере 10 000 рублей за каждый день, с даты выявления данного факта до фактического исполнения по демонтажу с полным восстановлением фасада.

5.3.15. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). В случае нарушения настоящего пункта на правоотношения, вызванные требованием об устранении явных недостатков, Сторон распространяется положение п. 3 ст. 720 ГК РФ.

5.3.16. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для устранения недостатков (если они были признаны Застройщиком).

5.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

5.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника 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.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее срока, установленного пунктом 3.9 настоящего Договора (далее – «Срок Передачи Объекта долевого строительства»). 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, и составляет не более срока, установленного в пункте 3.8. настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

6.3. Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства в порядке, установленном Договором, и пунктом 6.6.

6.4. Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

6.5. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона №214-ФЗ указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, террас, веранд (при наличии)), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

6.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) 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 статьи 8 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) 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. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством SMS-информирования.

6.7. Участник долевого строительства обязуется в Срок Передачи Объекта долевого строительства, установленный Застройщиком в соответствии с условиями Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора (при наличии таких обстоятельств).

6.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

6.9. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.8 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, 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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.11. В случае если строительство (создание) объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства

участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона №214-ФЗ несет Участник долевого строительства.

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

6.14. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества объекта недвижимости пропорционально доле участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.15. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 календарных дней.

6.16. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

- проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; окончательной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5% от общей приведенной площади объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проект благоустройства прилегающей территории и т.д.

- проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков, пандусов, перил, лестниц Объекта недвижимости; сетей -электро, -тепло, -газо, водоснабжения, водоотведения, лестничных клеток и т.п.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. 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. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

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

7.6. Застройщик не несет ответственность 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. При приемке объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям обязательных технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков (которые не могут быть меньше установленных Договором), и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.8. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе.

7.9. В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства должна быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Подрядчика (Генподрядчика) и Управляющей организации. Акт составляется по форме приведенной в Приложении №4 к настоящему Договору.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие

стихийные бедствия, военные действия, специальные военные операции, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов, наличие неблагоприятной эпидемиологической обстановки, объявление не рабочих дней, запретительные меры со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 15 рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган в течение 5 рабочих дней, если иной срок не будет установлен сторонами с даты подписания настоящего Договора, в том числе представить все необходимые документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией договора Стороны несут в равных долях, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Плановый срок окончания строительства Объекта недвижимости, указанный в разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

10.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона №214-ФЗ, либо в случае не возникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства 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 долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона №214-ФЗ.

10.5. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник долевого строительства 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.

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

10.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом №214-ФЗ.

10.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства на счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

10.11. Застройщик не несет ответственность за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта недвижимости без сопровождения представителя Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.12. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств осуществляется эскроу-агентом в безналичном порядке на текущий счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе, с обязательным предварительным уведомлением Банка-кредитора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. По окончании строительства Объекту недвижимости и Объекту долевого строительства могут быть присвоены иные почтовые адреса и номера в соответствии с действующим законодательством РФ. Почтовый адрес Объекта долевого строительства, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным технического плана, подготовленного кадастровым инженером, указываются в акте приема-передачи в том числе одностороннем акте приема передачи.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным по реквизитам, указанными в разделе 12 Договора.

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6. 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.

11.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном во всех абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под объектом недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования).

11.10. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.3. Договора.

11.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

11.12. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.13. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-

телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в

н
а
с
т

11.14. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

у 11.15. 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.

о 11.16. Все приложения и/или дополнительные соглашения, которые составляются между сторонами, в рамках действия настоящего договора являются неотъемлемой частью настоящего договора.

а 11.17. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора уведомлен, что земельный участок полностью расположен в зоне ограничения застройки от РТРС.

11.18. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника долевого строительства и регистрирующего органа.

н
а

12. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

о
б
р
а
б
о
т
к
у

п
е
р
с
о
н
а

Приложение № 1 к договору

План объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта недвижимости

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____

_____ / _____

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
	Состав отделочных работ	
	Входная дверь	
	Сантехнические работы	
	Электротехнические работы	
	Вентиляция	

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери (межкомнатные)	Окна
	Кухня						
	Прихожая						
	Санузел						
	Балкон						
	Терраса						
	Палисадник						
	Жилая комната (жилые комнаты)						

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства **без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:**

- установки внутриквартирных (межкомнатных) дверей;
- отделки жилых и нежилых помещений, включая окраску стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- установки сантехприборов, сантехфаянса и полотенцесушителя; также работы по заземлению ванн выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.
- установки электроплит;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

Чистовые отделочные работы не производятся.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта долевого строительства на аналогичные материалы и оборудование с

аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта долевого строительства. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки Объекта недвижимости, нормального износа Объекта долевого строительства или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____ / _____/_____

Приложение №3 к Договору участия в долевом
строительстве № _____

ПЕРЕЧЕНЬ – РАСПИСКА

**в ознакомлении Участника долевого строительства с документами, касающимися
строительства объекта долевого строительства**

При заключении договора долевого участия в строительстве, участник долевого строительства ознакомился со следующими документами:

1. Правоустанавливающими документами на земельный участок, а именно:

2. Положительным заключением экспертизы проектной документации.
3. Разрешением на строительство
4. Проектной декларацией опубликованной на сайте наш.дом.рф
5. Учредительными документами Общества
6. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании юридического лица
7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе
8. Отчет о финансовых результатах за _____
9. Бухгалтерский баланс на _____
10. Книга учета доходов и расходов застройщика за _____
11. Проектной документацией, включающей внесенные изменения
12. Технико-экономическое обоснование проекта строительства

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен и ему разъяснено содержание указанных выше документов, он понимает смысл и значение содержащихся в них и Договоре слов и выражений.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник долевого строительства: _____/_____

Приложение №4 к Договору участия в долевом
строительстве № _____

Акта при выявлении замечаний/дефектов при осмотре объекта долевого строительства

г. Барнаул

« ____ » _____ 202_

Объект осмотра: _____

Участники осмотра:

представитель Застройщика _____

частник долевого строительства _____

представитель Генерального подрядчика (подрядчика) _____

представитель управляющей организации _____

ные лица (если участвуют) _____

Цель осмотра: _____

Список проверяемых помещений (помещения объекта долевого строительства и\или инженерные системы): _____

Р

е
з
у
л
ь
т
а
т
ы

Заключение, выводы по осмотру: _____

Велась ли фотофиксация при осмотре: _____

Сроки устранения: _____

о
Подписи Сторон

м
о
т
р
а

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(_____ / _____ / _____)

н
а
л
и
ч
и
е

д
е
ф
е
к
т
о
в
/
н
е
д
о
с
т
а
т