ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ЛОТА

г. Москва «__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ СОКОЛЬНИКИ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании ____, с одной стороны, и

Граждан__ Российской Федерации ____, _._._ года рождения, место рождения: __, паспорт гражданина РФ: __ __ _____, выдан: _____ _._.____, дата выдачи: _____года, код подразделения __-__,СНИЛС_____,адрес регистрации: _____, именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Сокольники, улица Гастелло, земельный участок 32, расположенный на земельном участке общей площадью 20090 кв.м с адресными ориентирами: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Сокольники, улица Гастелло, земельный участок 32, кадастровый номер 77:03:0000000:4483.

Объект недвижимости имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Объект недвижимости):

- вид объекта: Многоквартирный дом;
- адрес местоположения объекта: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Сокольники, улица Гастелло, земельный участок 32;
- назначение объекта: жилое;
- минимальное количество этажей: 4, максимальное количество этажей: 36, в том числе подземных.
- общая площадь объекта: 94450,49 м2;
- высота объекта: 114,7 м
- уникальность объекта: (объект недвижимости относится к уникальным объектам);
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);;
- материал перекрытий монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 5 баллов.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира)/нежилое помещение/машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) с

привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

1.3. Земельный участок - земельный участок общей площадью 20090 кв.м с адресными ориентирами: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Сокольники, улица Гастелло, земельный участок 32, кадастровый номер 77:03:0000000:4483, предоставленный для осуществления строительства Объекта недвижимости и принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №М-03-060970, выдан 19.07.2023 г., дата государственной регистрации: 07.08.2023 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/060/2023-2

в редакции Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 19.07.2023 г. № М-03-060970 от 23.05.2024 г., дата государственной регистрации: 29.05.2024 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/051/2024-3.

Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 19.07.2023 г. № М-03-060970 от 29.08.2024 г., дата государственной регистрации: 11.09.2024 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/051/2024-112.

1.4. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, которая определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства. Проектная декларация размещается Застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора.

1.5. Разрешение на строительство – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Объекта недвижимости. Разрешение на строительство выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

1.6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.7. Общая проектная площадь объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства , определяемая в соответствии с проектной документацией без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

11.8. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основании данных обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный

аттестат кадастрового инженера, по результатам строительства Объекта недвижимости.

1.9. Закон – Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- Договор аренды земельного участка № М-03-060970, выдан 19.07.2023 г., дата государственной регистрации: 07.08.2023 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/060/2023-2

в редакции Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 19.07.2023 г. № М-03-060970 от 23.05.2024 г., дата государственной регистрации: 29.05.2024 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/051/2024-3.

Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 19.07.2023 г. № М-03-060970 от 29.08.2024 г., дата государственной регистрации: 11.09.2024 г., номер государственной регистрации: 77:03:0000000:4483-77/051/2024-112.

- Разрешение на строительство № 77-03-021611-2024 от 18.07.2024 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. 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 передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства –

Если квартира

жилое помещение, условный номер: XXXXX, назначение: жилое, этаж расположения: XX, количество комнат: X, расположенное в Объекте недвижимости с

характеристиками, которые указаны в Приложениях № 1,2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет XX.XX кв.м.

Приложение № 1 к Договору - план Объекта долевого строительства с отображением местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости. Параметры Объекта долевого строительства на основании проектной документации.

Приложение № 2 к Договору – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения; предназначен для личного (индивидуального или семейного) использования для проживания физических лиц.

Если машино-место

машино-место, условный номер: XXXXX, назначение: нежилое, этаж расположения: XX, общей проектной площадью XX кв.м., расположенное в Объекте недвижимости с характеристиками, которые указаны в Приложениях № 1,2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 к Договору - план Объекта долевого строительства с отображением местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости. Параметры Объекта долевого строительства на основании проектной документации.

Приложение № 2 к Договору – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства - машино-место - в силу статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации к общему имуществу Объекта недвижимости не отнесено.

Если кладовка:

нежилое помещение, условный номер: XXXXX, назначение: нежилое, этаж расположения: XX, общей проектной площадью XX кв.м., расположенное в Объекте недвижимости с характеристиками, которые указаны в Приложениях № 1,2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 к Договору - план Объекта долевого строительства с отображением местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости. Параметры Объекта долевого строительства на основании проектной документации.

Приложение № 2 к Договору – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства – нежилое помещение - в силу статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации к общему имуществу Объекта недвижимости не отнесено.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.5. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной документацией и настоящим Договором. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технологического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения санитарно-технических приборов (в том числе ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети, обеспечивает только устройство электрического щитка с установкой аппарата, учитывающего потребление энергии.

3.6. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства (равно, как и сам Объект долевого строительства) не находятся под залогом, арестом (запрещением), не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек, что соответствует долевому участию в строительстве XX,XX кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в следующих случаях:

4.1.1. в случае изменения Фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства в следующем порядке:

В случае изменения Фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства в пределах 2 (Двух) процентов, перерасчет Цены Договора не производится.

В случае изменения Фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади более чем на 2 (Два) процента, Стороны производят перерасчет Цены Договора исходя из расчетной стоимости за один квадратный метр Объекта долевого строительства, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, путем умножения стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу площадей.

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

4.1.2. в случае изменения порядка расчетов по Договору, установленного

Разделом 5 настоящего Договора, в том числе по следующим основаниям: в связи с оплатой части Цены Договора за счет кредитных денежных средств; в связи с досрочным внесением Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу; в связи с согласованием иного порядка оплаты Цены Договора. В указанном случае Стороны при согласовании изменения порядка расчетов согласовывают в том числе изменение стоимости одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора соответственно, при этом изменение может быть как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. В целях изменения Цены Договора и порядка расчетов по Договору Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. Указанное дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации;

4.2. Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (Два) процента, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты надлежащего уведомления его Застройщиком о необходимости доплаты. Уведомление Участника долевого строительства о необходимости доплаты осуществляется Застройщиком одновременно с направлением сообщения о готовности Объекта долевого строительства к приемке.

Доплата за увеличение Фактической общей площади Объекта долевого строительства осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре или в уведомлении о необходимости доплаты.

Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение Фактической общей площади Объекта долевого строительства, установленная в п. 4.1.1 настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона.

4.3. Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем, на 2 (Два) процента, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 5 (пять) рабочих дней с момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту, при условии предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.4. Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной Фактической общей площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену 1 (Одного) кв. м. Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1 настоящего Договора.

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для государственной регистрации настоящего Договора, несет Застройщик. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для регистрации дополнений и изменений настоящего Договора несет Сторона-инициатор таких изменений. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для регистрации права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме

несет Участник долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.6. Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору за Участника долевого строительства будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты, в противном случае платеж может быть возвращен как неопознанный.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном в настоящем Разделе Договора.

Для целей определения порядка расчетов Стороны договорились использовать следующие термины:

Эскроу-агент – ПАО "Банк ПСБ", место нахождения: 150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16; адрес: 150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16; адрес электронной почты: info@psbank.ru, номер телефона: +7 495 787 33 33.

Депонент – Участник долевого строительства-___(ФИО).

Бенефициар – Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ СОКОЛЬНИКИ».

5.1.1. Депонент и Бенефициар в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются осуществить действия, необходимые для открытия счета эскроу, в том числе:

Бенефициар обязуется подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования – _____ рублей ___ копеек;
- срок условного депонирования – до «30» июня 2028 года. (включительно),
- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в настоящем Разделе Договора;

Депонент обязуется открыть счет эскроу у Эскроу-агента на указанных условиях.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу путем направления Бенефициару копии заявления об открытии счета эскроу в день открытия счета эскроу.

После выполнения Бенефициаром условий, установленных п. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем Договоре.

5.1.2. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

- сумма аккредитива: _____ рублей ___ копеек;
- плательщиком и получателем средств по аккредитиву является Депонент;
- банк-эмитент, исполняющий банк и банк получателя средств – Эскроу-агент;
- срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Депонент;

- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

- условия оплаты - без акцепта.

Об открытии аккредитива Депонент уведомляет Бенефициара путем направления Бенефициару копии заявления об открытии аккредитива с отметкой банка-эмитента в день открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Депонент поручает Бенефициару предоставить в исполняющий банк электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора, подписанной усиленной квалифицированной подписью государственного регистратора, путем ее направления по адресу электронной почты банка: lcdoc_CSKO@psbank.ru.

После предоставления документов, указанных в настоящем подпункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

5.2. Участник долевого строительства обязан оплатить Цену Договора до получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Обязанность по оплате Цены Договора будет считаться исполненной с момента зачисления денежных средств на счет эскроу в размере и на условиях, установленных настоящим Разделом Договора.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

6.3. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок до «31» августа 2028 года.

К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.

6.4. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 6.3. Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

6.4.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 12 Договора;

6.4.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта недвижимости и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Объекта недвижимости;

6.4.3. приостановления строительства Объекта недвижимости по причинам, не зависящим от Застройщика;

6.4.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

6.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных Разделом 4 и Разделом 5 настоящего Договора.

6.6. Застройщик не менее чем за один месяц до установленного срока передачи Объекта долевого строительства извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства обязан исполнить обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме (если иное прямо не установлено настоящим Договором) и явиться для приемки Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и о готовности его к приемке должно быть направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к приемке и о необходимости явиться для приемки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

6.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения срока, указанного в п. 6.3 настоящего Договора, был подписан Передаточный акт либо не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до истечения указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приемке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приемки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Объекта долевого строительств, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

6.9. Застройщик имеет право приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого участия до момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в том числе с учетом перерасчета Цены Договора по п. 4.1.1 – 4.2 Договора, на то количество дней, оплата на которые была просрочена Участником долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора и обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого участия являются встречными по смыслу ст. 328 ГК РФ. При этом приостановление исполнения обязательства Застройщиком является способом защиты права, не влекущим ответственности по Договору.

6.10. Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей долевой собственности на места общего пользования, расположенные в Объекте недвижимости, до полной оплаты Цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 4 и Разделом 5 настоящего Договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора к моменту окончания строительства Объекта недвижимости Участник не вправе требовать предоставления ему иного жилого/нежилого помещения в Объекте недвижимости или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения

иного помещения на указанную сумму. В указанном случае, отношения Сторон могут быть урегулированы только по соглашению сторон.

6.11. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о несоответствии»).

При этом Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

6.12. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков в соответствии с п. 7.7 настоящего Договора. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта долевого строительства, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

6.13. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.14. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также Проектной декларации.

7.3. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора, работающего лифта не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод

Объекта недвижимости в эксплуатацию Объект недвижимости подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, получена Декларация о соответствии лифта Техническому регламенту, при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации систем водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и после передачи Объекта недвижимости эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик обязуется обеспечить все от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта недвижимости и снабжения его всеми ресурсами по постоянной схеме.

7.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от планируемой Общей проектной площади, указанной в п.3.2 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в терминах пункта 2 части 1.1. статьи 9 Закона) отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства от планируемой Общей проектной площади, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, в пределах 5%.

При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в настоящем Договоре.

7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- транзит общедомовых инженерных систем в Объекте долевого строительства, которые будут выступать из стен/потолка и уменьшать площадь/объем такого помещения, в пределах 2% Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства - для квартир с летними помещениями (лоджия, веранда, балкон, терраса), в пределах 2% Общей проектной площади Объекта долевого строительства - для квартир без летних помещений (лоджия, веранда, балкон, терраса) и нежилых помещений;
- размещение в Объекте долевого строительства согласно требованиям противопожарных норм рукавов, вентилей и иного противопожарного оборудования;
- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение чистовой отделки мест общего пользования Объекта недвижимости, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна отделки,

при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, противопожарных и иных требований и норм действующего законодательства;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- любые изменения границ Земельного участка, а также осуществление мероприятий и процедур в отношении Земельного участка, в том числе (но не исключительно, объединение, раздел, перераспределение, выдел, изменение вида разрешенного использования, установление обременений в виде сервитутов (публичных и частных), надлежащее строительство, ввод в эксплуатацию и последующая эксплуатация объектов недвижимого имущества.

При необходимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник долевого строительства обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик вправе направить соответствующее требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 16 Договора.

7.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства (дата подписания Сторонами Передаточного акта или дата, указанная в одностороннем акте о передаче Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Объекте долевого строительства, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов. Застройщик не несет ответственность за недостатки в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) и его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, произвел перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, изменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта недвижимости, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в том числе менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными организациями.

7.7. **В случае наличия каких-либо недостатков качества Объекта долевого строительства Стороны руководствуются положениями Закона и Гражданского кодекса РФ, регулирующими отношения Сторон при разрешении вопросов относительно качества Объекта долевого строительства.**

При этом Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого

строительства по Передаточному акту и потребовать безвозмездного устранения недостатков **или соразмерного уменьшения Цены Договора**, о чем стороны составляют по требованию Участника долевого строительства письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

При этом соразмерное уменьшение Цены Договора определяется Сторонами, как соразмерное уменьшение Цены Договора на стоимость не выполненных, некачественно выполненных работ. Расчет уменьшения производится исходя из Цены Договора на дату его заключения, с учетом степени нормального и естественного износа Объекта на момент обращения Участника.

Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства в соответствии с условием настоящего пункта Договора, обязан предоставить доступ в Объект долевого строительства с целью устранения недостатков, зафиксированных в протоколе. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о конкретной дате и времени устранения недостатков. Участник долевого строительства согласен, что в случае трехкратного и более непредоставления доступа в Объект долевого строительства при условии надлежащего уведомления Участник долевого строительства считается согласившимся с отсутствием необходимости устранения недостатков.

Если Участник долевого строительства отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Участник долевого строительства будет обязан подписать Передаточный акт Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней, согласно п. 6.12 настоящего Договора. Период времени по истечении таких семи дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной и рабочей документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

8.2. По требованию Участника долевого строительства информировать о ходе строительства Объекта недвижимости.

8.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

8.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости согласно настоящему Договору, проектной и рабочей документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

8.5. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

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

8.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также права

собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также документов подтверждающих создание Объекта недвижимости, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности Участника долевого строительства в соответствии со статьей 16 Закона. При этом Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документы, подтверждающие открытие Участником долевого строительства счета эскроу в соответствии с пп. 5.1.1 Договора, в день открытия счета эскроу; документы, подтверждающие открытие Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с пп. 5.1.2 Договора, в день открытия аккредитива, а также все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему). При непредоставлении таких документов Застройщик имеет право приостановить исполнение обязательства по предоставлению документов на регистрацию Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии до момента предоставления таких документов Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Передаточного акта. В случае непредоставления Участником долевого строительства документов, подтверждающих открытие Участником долевого строительства счета эскроу в соответствии с пп. 5.1.1 Договора, открытие аккредитива в соответствии с пп. 5.1.2 Договора, и/или документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), а также права собственности Участника на Объект долевого строительства в установленные в настоящем пункте сроки, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере, установленном п. 11.5 настоящего Договора.

8.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Передаточного акта.

8.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

9.2. Предоставить Застройщику документы, подтверждающие открытие Участником долевого строительства счета эскроу в соответствии с пп. 5.1.1 Договора, в день открытия счета эскроу, аккредитива в соответствии с п. 5.1.2 Договора, в день открытия аккредитива, а также все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему).

9.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

9.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке,

установленном настоящим Договором.

9.5. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Сторонами Передаточного акта. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения требования Застройщика возместить (компенсировать) Застройщику понесенные Застройщиком расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

9.7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

9.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта недвижимости со дня подписания Участником долевого строительства Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п.6.13. настоящего Договора.

9.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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.

10.2. Участник долевого строительства вправе уступать права по настоящему Договору третьим лицам в порядке, установленном Законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, только после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе с учетом положений п.4.1.1 и п.4.2 Договора.

Уступка прав по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в

регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, при этом регистрация осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней с даты уступки прав требований по настоящему Договору уведомить о состоявшейся уступке Застройщика, направив ему уведомление с приложением копии соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору и выписки из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации указанного соглашения. В случае неуведомления Застройщика о состоявшейся уступке, надлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору признается исполнение обязательств в адрес первоначального Участника долевого строительства. Участник долевого строительства, не уведомивший Застройщика об уступке требований по настоящему Договору, обязуется компенсировать Застройщику все возможные издержки последнего, понесенные в связи с отсутствием информации о новом Участнике долевого строительства.

До момента полной оплаты Цены Договора, в том числе с учетом положений п.4.1.1 и п.4.2 Договора, уступка прав и обязанностей по Договору возможна только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, при этом в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора (Застройщика) и при отсутствии такого согласия является ничтожным, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору в этом случае допускается только при наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав по настоящему Договору.

10.3. 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 его 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.

10.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства (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.

10.5. Застройщик обрабатывает персональные данные Участника долевого строительства для целей подготовки, заключения и исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

10.6. В целях исполнения Договора Застройщик имеет право передавать персональные данные Участника долевого строительства в органы государственной регистрации в связи с осуществлением регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством.

10.7. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Застройщик передает сведения о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и

эксплуатацию объекта недвижимости.

10.8. В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Застройщик самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом.

11.2. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором.

11.3. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.

11.4. В случае нарушения Участником долевого строительства по его вине срока исполнения обязательств, предусмотренных в п. 9.2., 9.5. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день просрочки, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки.

11.5. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.6. 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 требований настоящего пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей и устраняет допущенное нарушение в течение трех рабочих дней.

11.7 В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

11.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное

невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Стороны пришли к соглашению, что не относится к форс-мажорным обстоятельствам мобилизация, в т.ч. частичная, принятие актов органов государственной власти о введении военного положения, если военное положение не вводится в месте нахождения Объекта недвижимости, а также иные обстоятельства, прямо не влияющие на возможность исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

12.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

12.5. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.6. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий обстоятельств непреодолимой силы.

13. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства документов, подтверждающих открытие Участником долевого строительства (Депонентом) счета эскроу и аккредитива в соответствии с п. 5.1 Договора, а также документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в сроки, установленные п. 9.2 настоящего Договора, осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.3 настоящего Договора.

13.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора возможен:

13.3.1. по инициативе Застройщика и Участника долевого строительства в случае и в порядке, предусмотренном Законом;

13.3.2. по инициативе Застройщика до государственной регистрации настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока открытия аккредитива на условиях, установленных пп. 5.1.2 Договора, в том числе покрытия в полном объеме установленной суммы аккредитива, и(или) срока открытия счета эскроу, как это установлено п. 5.1 Договора, более чем на 3 (Три) рабочих дня.

При наступлении обстоятельств, указанных в пп. 13.3.2 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения уведомление об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по Договору. В таком случае обязанность Застройщика по подаче Договора и иных документов для процедуры государственной регистрации, предусмотренная п. 8.7

Договора, не наступает, а Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от своих обязательств по Договору в адрес Участника долевого строительства.

13.4. В случае расторжения/прекращения Договора Сторонами по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, возврат денежных средств со счета эскроу, уплаченных Участником долевого строительства, производится Эскроу-агентом на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в порядке, предусмотренном законодательством РФ и договором счета эскроу.

В случае расторжения/прекращения Договора Сторонами по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, Застройщик осуществляет возврат денежных средств Участнику долевого строительства на основании полученных Застройщиком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, а в случае отсутствия такого заявления – на любой известный Застройщику расчетный счет Участника долевого строительства.

13.5. В случае расторжения/прекращения Договора по инициативе или вине Участника долевого строительства, за исключением случаев расторжения Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Закона, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением и/или исполнением и/или расторжением настоящего Договора, в том числе: расходы Застройщика по оплате государственных пошлин и иных обязательных платежей и сборов с связи с заключением и/или исполнением и/или расторжением Договора; расходы (выплаты), произведенные Застройщиком третьим лицам, обусловленные заключением и/или исполнением и/или расторжением настоящего Договора, а также иные расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением и/или исполнением и/или расторжением настоящего Договора и подтвержденные данными бухгалтерского учета Застройщика. Сумма возмещения не может составлять более 10 % (Десять процентов) от Цены Договора и подлежит компенсации (выплате) Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования застройщика.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом:

14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

14.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления

установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик также имеет право направить Участнику долевого строительства электронное уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости путем направления электронного образа документа или электронного документа на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре.

14.3. Стороны обязаны письменно информировать друг друга, об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

14.4. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам, в том числе по адресам электронной почты. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции, в том числе по адресу электронной почты.

14.5.Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1.1, п. 13.3, п. 6.7 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

15.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

15.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

15.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора (а именно расходы по подаче документов на регистрацию, оплате государственной пошлины) несет Застройщик, расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору несет Сторона-инициатор заключения дополнительного соглашения, расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплачиваются Участником долевого строительства.

15.5. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан с применением Сторонами усиленной квалифицированной подписи в порядке, определенном действующим законодательством.

15.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства с отображением местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости, Параметры Объекта долевого строительства на основании проектной документации.

- Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

16. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ СОКОЛЬНИКИ»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ФИО)
ОГРН: 5177746262315 ИНН: 9718082775 КПП: 770101001 Адрес юридического лица: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен. 9, этаж 3, помещение 4Н Почтовый адрес: 105066, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен. 9, этаж 3, помещение 4Н р/с 40702810900000262750 в ПАО "Банк ПСБ" Корр.счет 30101810400000000555 БИК 044525555 Адрес электронной почты: info_sokolniki@sthg.ru	«_»_____года рождения, место рождения: г. ___, пол:_____, паспорт гражданина РФ __ __ _____, выдан _____._.____ г., код подразделения ___-___, адрес регистрации: _____ СНИЛС ИНН e-mail: _____ телефон: Банковские реквизиты:

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ЛОТА от «__» ___ 20___ года

План Объекта долевого строительства с отображением местоположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости XX этаж

Объект долевого строительства выделен на плане цветом.

План объекта долевого строительства обуславливает месторасположение объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже Объекта недвижимости. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного, сантехнического и иного оборудования и их размеры, а также их количество, выводы коммуникаций, способ открывания дверей/окон, применяемые материалы и оборудование, площади и конфигурация помещений (частей Объекта долевого строительства) и вспомогательных помещений указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком без дополнительного согласования с Участником долевого строительства в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.
Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте долевого строительства не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Параметры Объекта долевого строительства на основании проектной документации:

Условный номер	Назначение	Этаж	Корпус	Секция	Подъезд	Общая проектная площадь	Наименование, площадь частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) Объекта долевого строительства (проектная), м2	
____	нежилое помещение / квартира/машино-место	____	____	_____	____	____		

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ЛОТА от «__» ___ 20___ года

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

Перекрытия (полы/потолки):	
Межкомнатные перегородки:	
Оконные проемы:	
Входная дверь:	
Канализация:	
Водоснабжение:	
Вентиляция и кондиционирование:	
Электроснабжение:	
Сети связи (телефонизация, телевидение):	
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения	
Аудио/Видеодомофон	
Центральная система отопления:	
Иные параметры	