

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Балашиха, Московская область

«12» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа Проджект», ОГРН 1205000116837, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Генерального директора Волковой Екатерины Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый 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. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **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 права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. **Объект недвижимости (Далее – Объект)** – «Комплексная многоэтажная застройка с объектами инфраструктуры и паркингом «Многokвартирный жилой дом» по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Гагарина, вблизи ул. Проектная.

1.4. **Строительство Объекта недвижимости осуществляется на следующем земельном участке:** Земельный участок общей площадью 20 636 (Двадцать тысяч шестьсот тридцать шесть) кв.м. кадастровый номер: 50:15:0011003:46, адрес: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Гагарина, вблизи ул. Проектная, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую застройку многоэтажную, гостиничное обслуживание, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права № 50:15:0011003:46-50/110/2021-7 от 11.08.2021 г. Земельный участок находится в ипотеке у ПАО «Совкомбанк», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации обременения № 50:15:0011003:46-50/110/2021-8 от 11.08.2021 г.

1.5. **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.

1.6. **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.

1.7. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч.5 ст.15 ЖК РФ, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.8. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджий, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из:

- общей площади Объекта долевого строительства;
- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенным в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр.

1.9. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Министерством жилищной политики Московской области №RU50-15-24380-2023 от 06.07.2023 года.

1.10. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить

обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.3. Основные характеристики Объекта недвижимости и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, определяются в Приложении № 1 к Договору.

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

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

2.5. 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.

2.6. 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. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения.

3.2. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет _____ из расчета _____ за один квадратный метр Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, НДС не облагается согласно п.3 ст.149 НК РФ.

3.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Совкомбанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Для Участника долевого строительства - физ. лица: Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал Центральный ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001; место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11. Адрес электронной почты: eSCrow@sovcombank.ru; номер телефона: +7 (495) 777-11-11. Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

Для Участника долевого строительства - юр. лица: Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал «Корпоративный» ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 770343003; место нахождения и почтовый адрес: 119991, г. Москвы, ул. Вавилова, д.24. Адрес электронной почты: eSCrow@sovcombank.ru; номер телефона: +7 (495) 777-11-11 Платежные реквизиты: к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525360, КПП 770343003, ОКАТО 45293558000, ОКТМО 45398000000, ОКПО 33734556.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа Проджект».

Депонируемая сумма: _____.

Участник долевого строительства обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Участником долевого строительства, не позднее даты открытия счета эскроу.

3.5. Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Объекта и передачи Бенефициаром в ПАО «Совкомбанк» разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на залоговый счет 40702810912020825561, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», для последующей оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору № 1577/ПФЭ-РКЛ/21 от 26.07.2021 г. (далее – Кредитный договор) в порядке предусмотренном п. 7.1. Кредитного договора, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810812010825561, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк».

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник долевого строительства (Депонент).

3.6. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора в следующем порядке:

– _____ в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

– платеж – до «Дата»;

– платеж – до «Дата»;

– ...

– крупный платеж (оставшаяся сумма цены Договора делится на 2 крупных платежа) – срок: 2 месяца до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию;

– последний крупный платеж – срок: 1 месяц до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет эскроу денежных средств.

Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора квартира/объект долевого строительства (или права требования) не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора. Последующая ипотека квартиры/объекта долевого строительства (или права требования), иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство, уступка могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка.

3.7. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта долевого строительства.

3.8. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, более чем 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на разницу между общей площадью Объекта долевого строительства и фактической общей площадью Объекта долевого строительства.

3.9. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, более чем 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на разницу между фактической общей площадью Объекта долевого строительства и общей площадью Объекта долевого строительства.

3.10. В случае расхождения фактической общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением общей площади Объекта долевого строительства).

3.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

3.12. Расходы на государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства (государственную пошлину), расходы по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора в полном объеме несет Участник долевого строительства, если иное не установлено законодательством РФ.

3.13. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости, после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод его в эксплуатацию, в срок, указанный в уведомлении Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанная дата передачи не может быть назначена ранее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней и не позднее чем через 30 (тридцать) календарных дней с даты отправки указанного уведомления. В любом случае передача Объекта долевого строительства должна быть осуществлена не позднее 01.03.2026 года.

4.2. 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.

4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта (или мотивировано отказаться от подписания передаточного акта).

4.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.6. 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 по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, 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.

4.7. В случае уклонения Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки и возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

4.9. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного 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.

4.10. С момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок составляет:

- для Объекта долевого строительства – 3 (Три) года со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки;

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства - 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

- на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки – 1 (Один) год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или 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 правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости является результатом технически сложной работы Застройщика, и признает, что ему известно, что в Объекте долевого строительства повсеместно могут быть: отклонения от прямолинейности профиля лицевых поверхностей и опорных граней стеновой панели с чистовой отделкой; отклонения поверхности пола с покрытием (ламинат) от плоскости по горизонтали; отклонения стен с чистовой отделкой от вертикали, усадочные трещины, отклонение дверной коробки по вертикали, отслаивание полотнищ обоев, вздутие обоев, доклейки, замятины обоев, отклонения ширины плиточного шва напольной и настенной плитки, отклонения оконных откосов от вертикали и горизонтали, царапины и окалины на оконном профиле, зазоры между соседними досками ламината. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет устраняет выявленные в Объекте долевого строительства недостатки. Данные расходы Участника долевого строительства не компенсируются Застройщиком.

5.5. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, включая при приемке Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, составляют Акт осмотра и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков. Стороны согласовали Правила выявления недостатков и составления Акта осмотра Объекта долевого строительства (Приложение 4 настоящего Договора).

5.6. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.7. В случае наличия решения (судебного или внесудебного) об устранении недостатков и дефектов, замене ненадлежащего качества материалов в Объекте долевого строительства Застройщик имеет право потребовать обратно материал с недостатками. Ненадлежащего качества материалы подлежат возврату Застройщику в том виде, в каком они были описаны в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае порчи материалов, подлежащих возврату Застройщику, Участник долевого строительства лишается права предъявлять требования, предусмотренные ст.18 Закона о защите прав потребителей, к Застройщику в отношении описанных недостатков и дефектов, а также обязан возместить Застройщику расходы, понесенные в связи с исполнением требования Участника долевого строительства об устранении описанных недостатков и дефектов, замене ненадлежащего качества материалов в Объекте долевого строительства.

5.8. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Применение стандартов и сводов правил (СП, СНИП, ГОСТ), обеспечивающих соблюдение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений является добровольным выбором Застройщика в соответствии с п.1 ст.16.1 ФЗ «О техническом регулировании».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Передаточному акту Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

6.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

6.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

6.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

6.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

6.7. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Передаточному акту Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Передаточному акту Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

7.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.7.3. настоящего Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Передаточному акту либо до момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

7.3. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

7.4. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.7.3. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

7.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Передаточный акт, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

7.6. В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Передаточного акта указать в одностороннем Передаточном акте сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Передаточного акта Объекта

долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Передаточного акта. Односторонний Передаточный акт, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

7.7. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

7.8. Обязуется не позднее даты подписания Передаточного акта (в том числе одностороннего Передаточного акта Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

7.9. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в соответствии с разделом 4 настоящего Договора по тарифам (сметам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

7.10. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.11. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

7.12. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.13. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту (в том числе одностороннему Передаточному акту Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

7.14. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

7.15. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы.

8.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

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

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

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

9.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

9.6. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, открытого в уполномоченном банке.

9.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ 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 и обязанности по настоящему договору третьим лицам после оплаты цены договора, установленной разделом 3 настоящего договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего договора и до подписания передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты цены договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему договору (далее – договор уступки) о необходимости письменно уведомить застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему договору путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о государственной регистрации договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. Ст. 382 гражданского кодекса российской федерации.

В случае неполной оплаты цены договора, установленной разделом 3 настоящего договора, участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при условии письменного согласования застройщиком такой уступки, безосновательный отказ застройщика в согласовании договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему договору (п. 3.1.Настоящего договора) не допускается.

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 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 (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. Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с земельным участком, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

10.6. Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу застройщиком земельного участка в ипотеку банку, что подтверждается подписанием договора.

10.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

10.8. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

10.9. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой объекта долевого строительства в соответствии с планом (приложение № 2 к договору). Проектная планировка объекта долевого строительства является предварительной, поскольку застройщик имеет право без согласования с участником долевого строительства на внесение изменений в проектную документацию на строительство объекта недвижимости и объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации объекта недвижимости и объекта долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые застройщиком без согласования с участником долевого строительства изменения в объекте недвижимости и (или) изменения в объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ (в том числе изменение назначения объекта долевого строительства).

10.10. В случае внесения застройщиком изменений в проектную документацию на строительство объекта недвижимости и объекта долевого строительства застройщик направляет участнику долевого строительства об этом уведомление с дополнительным соглашением в двух равнозначных экземплярах, подписанных застройщиком, на подпись участнику долевого строительства, которое фиксирует изменения в проектной документации, либо вручает указанное уведомление с дополнительным соглашением участнику долевого строительства лично. В течение 15 календарных суток с момента получения уведомления и дополнительного соглашения участник долевого строительства обязан подписать оба экземпляра дополнительного соглашения, и явиться для государственной регистрации изменений в указанные в уведомлении время и место. Отказ или уклонение участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения (в мотивированной или немотивированной форме, в том числе в форме бездействия) является основанием для одностороннего расторжения договора застройщиком.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

11.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

11.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены настоящего договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

11.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

11.5. 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, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору. Также Стороны договорились отнести к форс-мажорным обстоятельствам внесение изменений в существующие нормативные акты или принятие новых нормативных актов (федеральных конституционных законов, законов, подзаконных нормативных актов федерального уровня, законов и

подзаконных актов регионального и муниципального уровня), регулирующих или затрагивающих как в целом сферу жилищного строительства, так и непосредственно направленных на Объект долевого строительства, указанный в Договоре, или касающихся его, а также вступление их в законную силу, которые бы существенно затруднили или сделали невозможным завершение Объекта долевого строительства в силу вводимых ими новых запретов, ограничений, ужесточений требований обязательных стандартов, норм, правил и регламентов, расширения зон санитарной охраны, зон приаэродромных территорий, введения длительных ограничительных мер или полного запрета на производство работ.

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

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

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

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. 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. 13.2. настоящего Договора.

13.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. 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.

14.2. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа Проджект».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой 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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

14.3. Стороны соглашаются с тем, что Уведомление о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

- день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе

15 настоящего Договора.

14.4. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.14.3. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 15 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

14.5. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 15 настоящего договора.

14.6. Все споры и разногласия Сторон, прямо или косвенно связанные с действием, исполнением или расторжением настоящего Договора подлежат разрешению в зависимости от характера спора, цены иска и родовой подсудности в судах по месту нахождения Застройщика. При этом процедура досудебного урегулирования является обязательной.

Стороны согласовали процедуру досудебного урегулирования в следующем порядке:

1) До обращения в суд с любыми требованиями, вытекающими из настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан направить Застройщику письменную претензию с полным, мотивированным изложением своих требований, указанием нарушенных, по его мнению, условий Договора и/или норм законодательства, а также с приложением имеющихся документов, подтверждающих данные обстоятельства. Претензия направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается лично под расписку.

Претензия считается полученной Застройщиком:

- на следующий день после вручения лично под расписку;
- на 6 (Шестой) календарный день с даты отправки претензии заказным письмом, если иное не подтверждено уведомлением о вручении.

Претензия в обязательном порядке должна содержать разумный срок для удовлетворения требований, который не может быть менее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии Застройщиком.

Ненаправление претензии, несоблюдение порядка и сроков, указанных в настоящем пункте, влечёт несоблюдение обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

В случае немотивированного неудовлетворения требований, указанных в претензии, либо неполучения ответа от Застройщика в установленный срок, Участник долевого строительства обязан организовать проведение досудебной встречи для обсуждения возникшего спора, направив Застройщику письменное уведомление о назначении встречи. Уведомление должно содержать предложение о дате и времени проведения встречи, а также контактные данные Участника долевого строительства.

Уведомление о назначении встречи направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается лично под расписку.

Уведомление о назначении встречи считается полученной Застройщиком:

- на следующий день после вручения лично под расписку;
- на 6 (Шестой) календарный день с даты отправки Уведомления о назначении встречи заказным письмом, если иное не подтверждено уведомлением о вручении.

Время и дата встречи определяются Участником долевого строительства, но с обязательным соблюдением следующих условий:

- встреча должна быть назначена на рабочий день (понедельник — пятница) в период с 9:30 до 18:00 по московскому времени;
- дата встречи должна быть согласована не ранее чем через 10 (Десять) календарных дней и не позднее чем через 20 (Двадцать) календарных дней с момента получения уведомления Застройщиком.

Место проведения встречи определяется Застройщиком в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления о назначении встречи от Участника долевого строительства. При отсутствии своевременного уведомления от Застройщика о месте проведения встречи, местом проведения считается юридический адрес Застройщика.

В случае, если Участник долевого строительства не явился на назначенную им встречу без уважительной причины, досудебный порядок считается несоблюдённым, что лишает Участника долевого строительства права на обращение в суд до повторного проведения досудебной процедуры в порядке, предусмотренном настоящим пунктом. Уважительными причинами неявки Участника долевого строительства признаются обстоятельства, подтверждённые документально (болезнь, смерть близкого родственника, форс-мажор и иные обстоятельства непреодолимой силы). Обязанность подтверждения уважительности причин возлагается на Участника долевого строительства.

В случае неявки представителя Застройщика на согласованную встречу без уважительной причины, досудебный порядок считается соблюденным со стороны Участника долевого строительства. Уважительные причины неявки Застройщика определяются аналогично порядку, предусмотренному для Участника долевого строительства. Обязанность подтверждения неявки Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Факт неявки Застройщика без уважительной причины подлежит подтверждению следующими действиями со стороны Участника долевого строительства:

- обязательное составление Акта о неявке Застройщика в день и по месту проведения назначенной встречи;
- подписание указанного Акта не менее чем двумя незаинтересованными свидетелями, присутствовавшими на месте встречи (сотрудник управляющей компании, нотариус, любой из сотрудников Застройщика);
- обязательная фиксация времени и места ожидания (например, посредством фото- или видеосъемки с привязкой к дате и времени).

Копия Акта о неявке направляется Застройщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня составления Акта.

При отсутствии со стороны Застройщика в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения копии Акта мотивированного письменного возражения по факту неявки, досудебный порядок считается соблюденным со стороны Дольщика.

По результатам состоявшейся встречи Стороны обязаны составить Протокол досудебного урегулирования спора, который включает:

- дату, время, место проведения встречи;
- состав участников (ФИО, должности, реквизиты);
- суть спора и требования Дольщика;
- возражения и позицию Застройщика;
- достигнутые договоренности либо зафиксированный факт недостижения соглашения;
- подписи всех присутствующих лиц.

Протокол составляется в двух экземплярах — по одному для каждой Стороны. Протокол является обязательным документом, подтверждающим факт проведения досудебной процедуры и представляется суду в случае последующего судебного разбирательства.

Обращение в суд без соблюдения порядка, установленного настоящим пунктом, не допускается. Исковое заявление, поданное с нарушением установленного порядка, подлежит оставлению без рассмотрения в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

14.7. Признание какого-либо из положений, условий, пунктов, статей Договора недействительным не влечет недействительность всего Договора в целом.

14.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства. Договор хранится в территориальном Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в форме электронного документа или в форме электронного образа документа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.9. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта недвижимости и основные характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства и Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта.
- Приложение № 3 – Правила выявления недостатков и составления Акта осмотра Объекта долевого строительства.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Альфа-Проджект»**

Юридический адрес: 143914, Московская область, г. Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 8-я линия, влд.13, стр.5, помещ. 4, 5.

ОГРН 1205000116837

ИНН 5001137141

КПП 500101001

р/с 40702810812010825561

Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»,
г. Москва

к/с 30101810445250000360,

БИК 044525360

Тел./факс +7 (495) 748-02-32

Эл. почта: volkova@rgd.su

Участник долевого строительства:

XXXXX

XXXX

Адрес для получения корреспонденции:

Тел.:

Эл. почта:

Генеральный Директор

_____/ Волкова Е.А./

_____/ XXXXXX/

Основные характеристики Объекта недвижимости и основные характеристики Объекта долевого строительства

Основные характеристики Объекта недвижимости	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	14-18
Общая площадь	58 598,9 м2
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость	5
Основные характеристики Объекта долевого строительства	
Назначение	жилое помещение
Секция	X
Этаж	X
Условный номер	X
Общая площадь	X
Общая приведенная площадь	X
Количество комнат	X
Площадь комнат	X
Площадь помещений вспомогательного использования	X
Площадь лоджий (без понижающего коэффициента / с понижающим коэффициентом)	X / X

Класс энергоэффективности Объекта недвижимости, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в настоящем Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта недвижимости не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

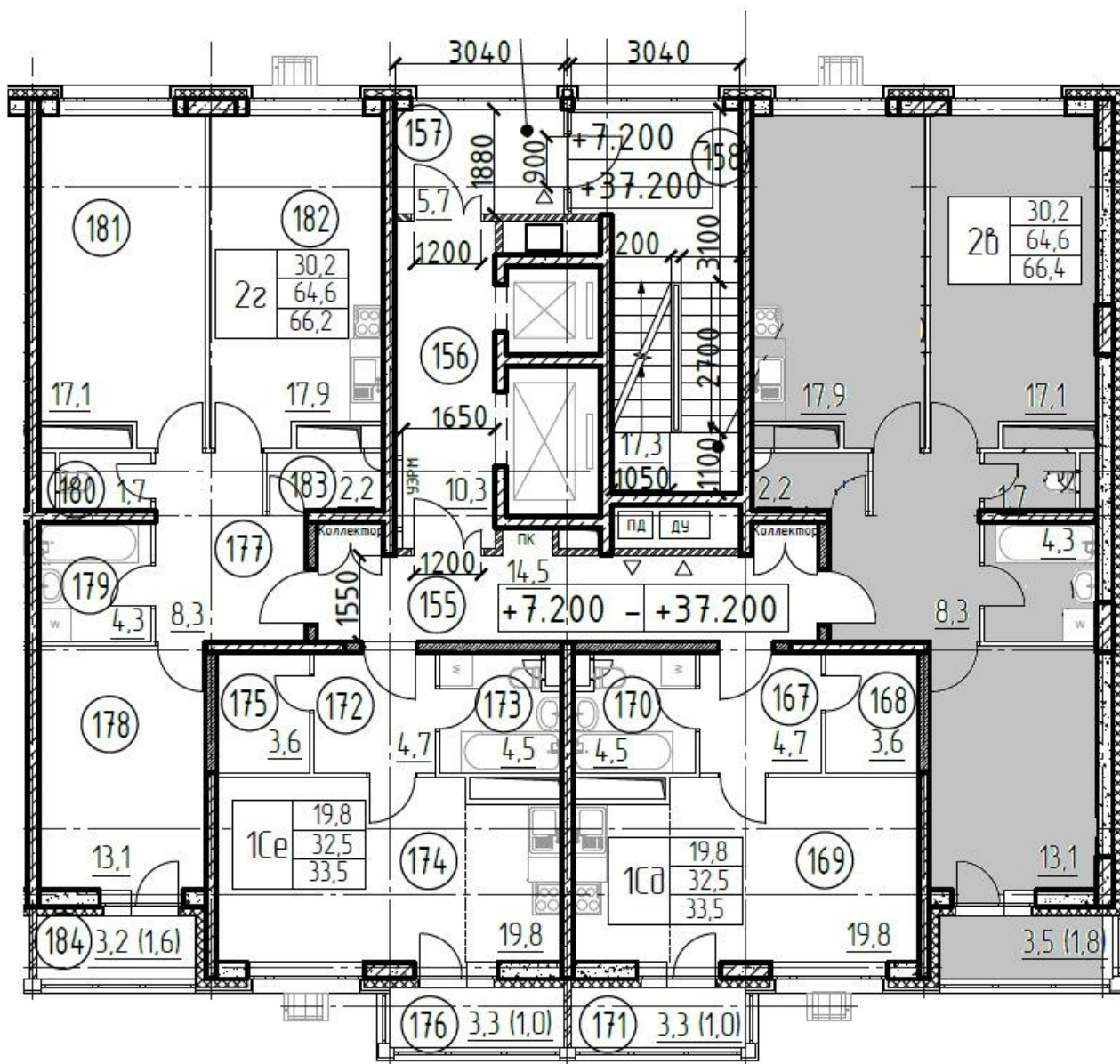
Генеральный Директор

_____ / Волкова Е.А./

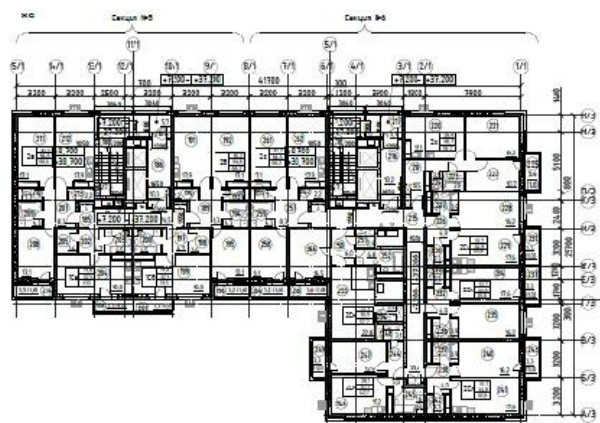
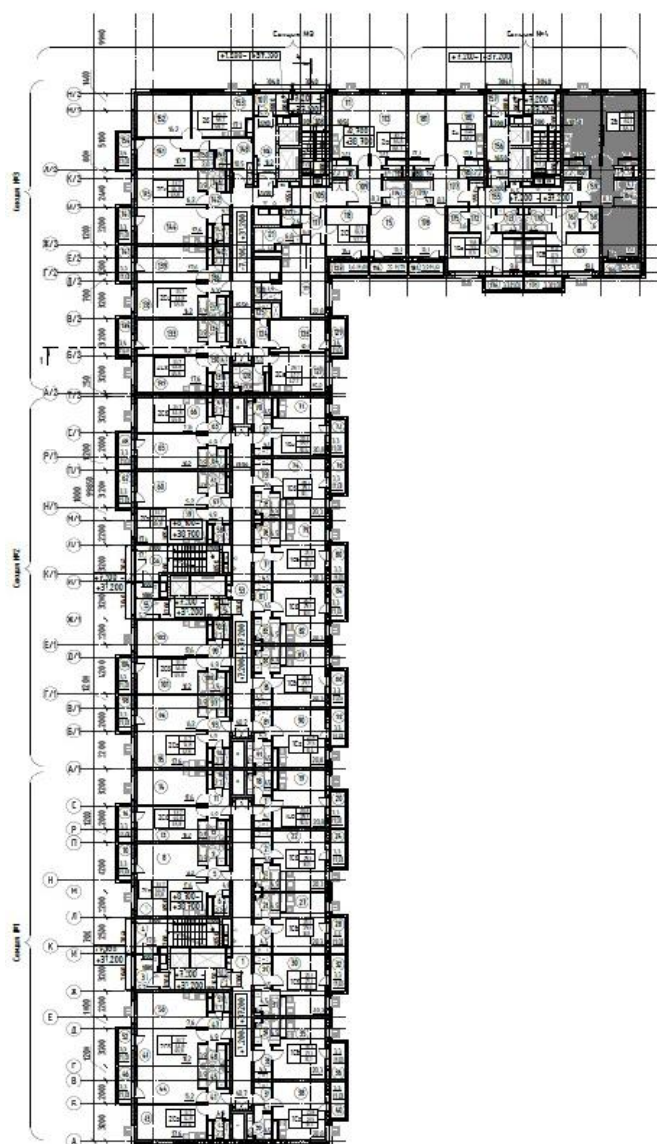
_____ / XXXXXX/

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

Секция №4



Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный Директор

_____ / Волкова Е.А./

_____ / XXXXX/

Правила выявления недостатков и составления Акта осмотра Объекта долевого строительства

1. Настоящие Правила выявления недостатков и составления Акта осмотра Объекта долевого строительства (далее — «Правила») разработаны в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»,
- условиями Договора участия в долевом строительстве № [указать номер] от [указать дату] (далее — «Договор»).

2. Настоящие Правила разработаны в целях обеспечения баланса прав и законных интересов сторон договора участия в долевом строительстве — Участника долевого строительства и Застройщика — при передаче Объекта долевого строительства или при выявлении недостатков Объекта долевого строительства в пределах гарантийного срока.

3. Установленные настоящими Правилами процедуры направлены на достижение следующих целей:

- гарантировать Участнику долевого строительства реализацию права на получение Объекта долевого строительства, соответствующего установленным требованиям законодательства Российской Федерации и согласованным Сторонами условиям Договора, включая характеристики качества, отделки и комплектации;
- обеспечить Застройщику возможность документального подтверждения надлежащего исполнения своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, а также защиту от недобросовестного поведения со стороны Участника долевого строительства, выражающегося в злоупотреблении правом предъявления необоснованных требований в качестве Потребителя.

4. Техническое обследование объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

- Стороны определили, что специалист, участвующий в проведении осмотра, выбирается Застройщиком. Специалист – лицо, обладающее специальными познаниями и необходимой квалификацией по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и которое осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства (т.е. получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства), но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

- участник долевого строительства и застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

- Стороны согласовали, что в связи с тем, что специалист назначается и оплачивается застройщиком, расходы по оплате услуг иных специалистов, вызванных участником долевого строительства на осмотр, застройщик не возмещает участнику долевого строительства;

- при непредоставлении участником долевого строительства застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей:

- при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта обеспечивают составление акта осмотра в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил с участием специалиста;
- при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов) (далее - недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил;

6. В целях надлежащей фиксации состояния Объекта долевого строительства и достоверной регистрации выявленных недостатков, Застройщик вправе осуществлять фото- и (или) видеосъемку самого Объекта долевого строительства, включая прилегающие конструкции и элементы, а также техническое и визуальное окружение Объекта на момент осмотра.

Участник долевого строительства настоящим выражает своё согласие на проведение указанных фото- и (или) видеосъемок Застройщиком либо его уполномоченными представителями в процессе осмотра.

Информация о проведении фото- и (или) видеосъемки, а также перечень зафиксированных объектов, подлежит обязательному включению в Акт осмотра.

7. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

8. Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил акта осмотра с участием специалиста.

9. В случае отказа застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный в пункте 8 настоящих Правил, участник долевого строительства предъявляет иск в суд либо обращается к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков. При этом соблюдение досудебной процедуры, предусмотренной Договором, обязательно.

10. Стороны подтверждают, что содержание настоящих Правил им полностью известно, ясно и понятно.

11. Стороны осознают юридические последствия, вытекающие из применения настоящих Правил, и подтверждают своё полное и безоговорочное согласие с их условиями.

12. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве и подлежат применению при передаче Объекта долевого строительства, в том числе при наличии разногласий относительно качества Объекта и (или) порядка его приёмки, а также при выявлении недостатков в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства в пределах гарантийного срока.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный Директор

_____/ Волкова Е.А./

_____/ XXXXXX/