

**Договор участия в долевом строительстве
№49-1К/2025**

г. Одинцово

«» 2025 г.

Настоящий Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а также Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Далее по тексту «Закон» или «Закон № 214-ФЗ»), а также иными подзаконными актами.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВН Город» (ООО «СЗ «ВН Город»)), место нахождения: 143003, Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Маршала Жукова ул, дом № 30, офис 32, ИНН 5032370349, КПП 503201001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Наумовца Алексея Леонидовича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной «21» октября 2024 года Нестеровым Александром Васильевичем, зарегистрированной в реестре за № 50/211-н/50-2024-18-1527, с одной стороны, и

Сергеева Анна Петровна, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды/на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного Разрешения на строительство.

Участник долевого строительства/участник — физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве Объекта (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (поз. по г/пл. № 5) Микрорайон «Восточный», дачный поселок Лесной Городок, г.о. Одинцовский, Московская область». Указанный в настоящем абзаце адрес является строительным адресом Объекта. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта ему будет присвоен административный адрес. Характеристики объекта приведены в Приложении № 1 к Договору.

Строительство Объекта осуществляется на следующем/их земельном/ых участке/ах:

Земельный участок, категории земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 50:20:0070227:10626, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование, который Застройщик имеет на праве аренды согласно Договору аренды земельного участка № 6593 от 14.09.2016 года, зарегистрированному за № 50-50/020-50/066/005/2016-9073/1 (далее – «Земельный участок»).

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Этаж: 2

Проектный номер: 1.2.1

Общая площадь: 66,2 кв.м.

Жилая площадь: 26,88 кв.м.

Общая приведенная площадь: 67,03 кв.м.

Количество комнат: 2

Балконы/лоджии/террасы – **есть/нет**

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого

строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

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 как о многоквартирном доме, находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь жилого помещения, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас и/или веранд) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- Общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма 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), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в техническом плане Объекта.

Участнику долевого строительства известно, что площадь Объекта долевого строительства может изменяться ввиду сложного технического процесса строительства и увеличение или уменьшения общей и приведенной площади Объекта является допустимым.

1.1.1. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – **«Фактическая приведенная площадь»**)) жилых, вспомогательных помещений, а также балконов/лоджий/террас/веранд определяются по завершении строительства Объекта и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Объекта, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки. Изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта долевого строительства и/или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Стороны пришли к соглашению, о том, что уменьшение площади Объекта долевого строительства после проведения отделочных работ не может служить основанием для обращения с исковым заявлением в суд.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Министерством жилищной политики Московской области от 04.10.2023 № RU50-20-25112-2023.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк России», земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге/ипотеке у ПАО «Сбербанк России».

1.3. Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, подтверждает, что уведомлен о том, что право аренды Застройщика на Земельный участок находится в залоге/ипотеке у ПАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки № ДИ01_400B00SJ6MF от 05 марта 2024 г., государственная регистрация от 07.03.2024 № 50:20:0070227:10626-50/414/2024-8.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, а также на сайте

Застройщика по адресу: олива-дом.рф.

1.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что заблаговременно ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте: Наш.дом.рф в личном кабинете Застройщика в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства подтверждает, что сведения, содержащиеся в Проектной декларации, ему ясны и понятны, претензий к их объему и верности не имеет.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, определяются в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1к Договору.

2.2. Сроки по договору

2.2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

2.2.2. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: II квартал 2026 года.

2.2.3. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора в срок **не позднее «30» ноября 2026 года.**

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного периода) готовности Объекта недвижимости к передаче.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2.4. Стороны дополнительно согласовали, что изменение (увеличение) сроков строительства и ввода Объекта в эксплуатацию на срок не более 6 (шесть) месяцев, не требует подписания дополнительного соглашения Сторонами, и Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на изменение (увеличение) срока, указанного в п. 2.2.3. настоящего Договора, до 6 (шесть) месяцев. Изменение срока ввода Объекта в эксплуатацию будет отражено в проектной декларации.

Подписание настоящего Договора участником долевого строительства является выражением согласия на изменение срока в указанных пределах.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) м² Объекта долевого строительства в размере 194 186 (Сто девяносто четыре тысячи сто восемьдесят шесть) рублей 48 копеек, НДС не облагается, и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере **13 016 320 (Тринадцать миллионов шестнадцать тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ. Цена Договора включает в себя финансирование, возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Депонент: Сергеева Анна Петровна;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВН Город»;

Депонируемая сумма: 13 016 320 (Тринадцать миллионов шестнадцать тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: дата ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Срок перечисления депонируемой суммы: Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, на счет: 40702810440720000921, открыт в подразделении ПАО Сбербанк.

Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <https://www.sberbank.ru/> (далее – Правила).

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Порядок оплаты Цены Договора.

3.3.1. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется в следующем порядке:

3.3.1.1. в срок, составляющий 5 (пять) банковских дней с даты регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник долевого строительства обязуется оплатить за счет собственных средств часть Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, в размере

Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек.

3.3.1.2. платеж в размере **Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек** оплачивается на счет эскроу в качестве первоначального взноса **за счет материнского (семейного) капитала** (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал - серия **Место для ввода текста.**, № **Место для ввода текста.**, выданный **Место для ввода текста.**) в срок, составляющий 90 (девяносто) календарных дней с даты регистрации Договора в органе регистрации прав.

3.3.1.3. оставшаяся часть Цены Договора, составляющая **Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек**, оплачивается за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. **Место для ввода текста.** «**Место для ввода текста.**» **Место для ввода текста.** 2025 г. № **Место для ввода текста.** (далее – Кредитный договор) между Участником и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, далее ПАО Сбербанк. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств (за счет кредитных средств ПАО Сбербанк) в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в срок, составляющий 5 (пять) банковских дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, при этом залог в пользу Застройщика не возникает.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5,77,77.2 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77,77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Указанный в Договоре Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

Застройщик выражает свое согласие на передачу Участником долевого строительства в залог имущественных прав на Объект долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора ПАО "Сбербанк России".

Граншевая ипотека:

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором:

- Первая часть денежных средств в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек, в том числе из кредитных денежных средств сумма в размере 12 900 (Двенадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек перечисляется в течение 5 (пять) банковских дней с даты регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав и ипотеки (залога) в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста. рублей 00 копеек перечисляется в срок до _____ года. В случае если Застройщик завершит строительство Многоквартирного дома и получит Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ранее установленного для оплаты оставшейся суммы кредитных средств срока, указанный срок оплаты может быть изменен согласно направленному в адрес Участника уведомлению. В таком случае Участник долевого строительства обязуется предпринять все необходимые действия для внесения оставшейся части кредитных денежных средств не позднее даты оплаты, указанной в уведомлении, полученном от Застройщика.

3.3.1.3. оставшаяся часть Цены Договора, составляющая Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей 00 копеек, оплачивается за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от « » _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»), не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

При электронной регистрации договора дополнительно указывается:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату Цены Договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты регистрации настоящего Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО) в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Права требования Участника долевого строительства на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5,77,77.2 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77,77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Указанный в Договоре Объект будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

Застройщик выражает свое согласие на передачу Участником в залог имущественных прав на Объект, вытекающих из настоящего "Договора" Банка ВТБ (ПАО).

Участник обязуется уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: Банк ВТБ (ПАО) 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: info@vtb.ru.

3.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 3.2, 3.3 Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

- 3.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 3.2. Договора.
- 3.3.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.
- 3.3.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.
- 3.3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства отличается от Общей приведенной площади Объекта, (Приложение № 1), Цена Договора, указанная в 3.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:
- 3.3.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, и разницы между Фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, с учетом положений предусмотренных п. 1.1.1 Договора.
- 3.3.6.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства). Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.3.6.3. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, и разницы между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в соответствующем заявлении.
- 3.4. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 3.3.2. Договора является уклонением Участника от приемки Объекта долевого строительства.
- 3.5. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.6. Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Банк (Эскроу-агент) в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.
- 3.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

- 4.1.1. Участник долевого строительства обязуется 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.
- 4.1.2. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), 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 Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- 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.

4.1.3. Участник долевого строительства обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный в уведомлении Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (требования к которому предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380 (ред. от 26.12.2024) "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства"), составляют Акт осмотра. После устранения перечисленных в Акте осмотра существенных нарушений требований к качеству объекта Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более двух месяцев.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанный в уведомлении срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Уведомления о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в Договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в разделе 12 Договора.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства указать в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства сумму задолженности Участника долевого строительства с требованием ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

4.1.4. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи 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 Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннего Акта приема-передачи 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 с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также независимо от того, заключен ли договор управления с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.7. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документ об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

4.1.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязуется 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 Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора.

4.2.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов.

4.2.3. Застройщик обязуется 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.

4.2.4. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Застройщик обязуется 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.

4.2.6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта 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 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 для Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

➤ гарантийный срок на технологическое инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

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

➤ гарантийный срок на результаты отделочных работ Объекта долевого строительства и входящего в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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 Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным.

6.Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. 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.

6.2. Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и/или одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме.

6.3. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией настоящего Договора Стороны несут в равных долях.

6.4. 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.

6.5. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

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

7.2. 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.

7.3. 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 три месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 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 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, предусмотренной Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- 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.

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

- 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 просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. 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.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. 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 долевого строительства, открытый в уполномоченном банке. При заключении Договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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

7.9. 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.

7.10. В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в **ПАО Сбербанк/ПАО ВТБ**. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора, в том числе согласно п. 3.3. 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.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору является основанием для приостановления Застройщиком исполнения своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

Приостановление Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору является дополнительным способом защиты нарушенного права Застройщика и не исключает право Застройщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условий эксплуатации Объекта долевого строительства, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязуется уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования.

8.6. В случае нарушения срока уведомления о переходе прав требований по Договору к новому Участнику долевого строительства, установленного настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.2.3. Договора.

8.7. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 4.1.2. Договора, обязуется по требованию Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней оплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

8.8. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

8.9. В случае одностороннего расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения своих обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется оплатить штраф в размере 10% от цены Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выставления такого требования Застройщиком.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Незвещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства;
- дата отправки электронного письма на электронную почту Участника долевого строительства.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае неуведомления 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 12 настоящего договора.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенными нарушениями требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте 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.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Объекта долевого строительства) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.6. 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.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает

свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

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

11.6.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.6.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи размещения Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения.

11.6.3. 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 том числе 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.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, паспортные данные, дата выдачи, сведения о выдавшем органе, СНИЛС, адрес постоянной (временной) регистрации, данные о почтовом адресе, адресе электронной почты, номере телефона, банковские реквизиты), данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) любым незапрещенным законом способом, в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), с целью заключения

и исполнения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ, регулирующим данную сферу правоотношений.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, а также на передачу (предоставление) персональных данных любой страховой организации, управляющей компании, банкам, оценочным компаниям, удостоверяющим центрам с целью выпуска усиленной квалифицированной подписи, организациям, осуществляющим подачу документов в орган регистрации права, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных sms-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (семи) лет с даты его предоставления. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных досрочно, письменно уведомив об этом Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно пп. 4.1.3 и 7.5 Договора, считается надлежащим в случае публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо отправки по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в статье 12 Договора.

11.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика - 5 (пять) рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 (тридцать) календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.12. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.14. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, в органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.15. Приложения:

11.15.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства, Объекта (Многоквартирного жилого дома).

11.15.2. Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства.

11.15.3. Приложение № 3 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства.

11.15.4. Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:**ООО «СЗ «ВН Город»**

Адрес места нахождения: 143003, Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, Маршала Жукова ул, дом № 30, офис 32

ОГРН 1235000140407

ИНН 5032370349 КПП: 503201001

Р/с 4070281064000000024252 в ПАО «СБЕРБАНК»

Корр. счет: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Адрес электронной почты: vn.gorod@yandex.ru

Участник долевого строительства:**Сергеева Анна Петровна**

30.03.1990 г.р., место рождения: ДЕР.КРАСНЫЙ ХОЛМ ВОЛОВСКОГО Р-НА ТУЛЬСКОЙ ОБЛ., паспорт РФ 7012 366030, выдан: 19.09.2012 ТП УФМС РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В ВОЛОВСКОМ РАЙОНЕ, код подразделения: 710-017

адрес регистрации: Тульская обл, Воловский р-н, деревня Сухие Плоты, ул Героя Матюхина, д 11

почтовый адрес: Тульская обл, Воловский р-н, деревня Сухие Плоты, ул Героя Матюхина, д 11

тел.: 8 (906) 536-5415, 8 (906) 538-2180

email: b1i2a3ka@yandex.ru

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий Договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях к нему.

**Представитель Застройщика
по доверенности**

_____ / _____ /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Секция	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м. (площадь жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов- с коэффициентом)
1	2	1.2.1	2	66,2	67,03

Балконы/лоджии – есть/нет

1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Объекта (Многоквартирного жилого дома)

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	8 (в том числе, 1 подземный)
Общая площадь	13 580,08 м2
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас, и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	5 баллов

Класс энергоэффективности Объекта, 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 Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**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)ми
Планировка**

Описание степени готовности Объекта долевого строительства

По окончании строительства "Объект долевого строительства" передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

✓ **Установлено:**

- входная дверь с замком (в соответствии с проектом);
- оконные и дверные (балконные) блоки из теплого алюминиевого профиля, одинарное остекление лоджий и балконов в общем объеме проекта;

✓ **Выполнены строительно-монтажные работы:**

- система отопления, в общем объеме проекта с установкой отопительных приборов (конвекторов);
- стояк (стояки) системы канализации в соответствии с проектом;
- стояки системы вентиляции без декоративных решеток в соответствии с проектом;
- стояки системы горячего и холодного водоснабжения, оборудованные отводами с запорной арматурой (шаровые краны), прибором учёта по одному на каждый стояк, в соответствии с проектом;
- система электроснабжения - ввод электрического кабеля в квартиру, электрический счетчик в поэтажном шкафу в соответствии с проектом;
- слаботочные системы (телевидение, телефон, интернет-системы) - подводка до поэтажного щитка в соответствии с проектом. Поквартирная разводка выполняется Участниками долевого строительства своими силами и средствами, после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приёмки-передачи Объектов;

✓ **"Объект долевого строительства" передается Участнику долевого строительства без выполнения (монтажа):**

- внутриквартирной разводки системы горячего и холодного водоснабжения и установки оконечных приборов;
- внутриквартирной разводки системы канализации и установки оконечных приборов;
- внутриквартирной электрической разводки, заземления и монтажа электроприборов;
- внутриквартирной разводки слаботочных систем (телевидение, телефон, интернет-систем);
- штукатурки внутренних плоскостей монолитных железобетонных стен квартиры и штучных материалов;
- штукатурки потолков помещений квартиры, балконов и лоджий;
- электрической кухонной плиты;
- возведения межкомнатных перегородок;
- межкомнатных дверных блоков;
- стяжек под полы;
- системы кондиционирования;
- оконных откосов и монтажа подоконников.

ФОРМА АКТА
приема-передачи объекта долевого строительства

город Одинцово Московской области

«__» _____ 20__ г.

ООО «СЗ «ВН Город», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора управляющей организации – Общества с ограниченной ответственностью УК «Вектор» Ситникова Владислава Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и физическое лицо - гражданин Российской Федерации _____, именуемый(ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона", подписали настоящий акт к договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ (далее по тексту – "Договор"), заключенному между "Сторонами", о нижеследующем:

1. "Застройщик" в соответствии с настоящим актом передал "Участнику долевого строительства", а "Участник долевого строительства" принял следующий "Объект долевого строительства":

№ п/п	Наименование и основные характеристики объекта долевого строительства							Стоимость, руб.
	Вид помещения	Назначение в соответствии с правоустанавливающими документами	Место расположения	Этаж	№ помещения	Общая площадь (кв. м.)	Иные характеристики	

2. Одновременно с предоставлением "Объекта долевого строительства" "Застройщик" передал "Участнику долевого строительства", а "Участник долевого строительства" принял следующие документы: _____.

3. Недостатков у передаваемого "Объекта долевого строительства" не имеется.

4. Претензий у "Участника долевого строительства" к "Застройщику" по передаваемому "Объекту долевого строительства" и документам не имеется.

5. Подписав настоящий акт, "Стороны" подтверждают, что обязательства "Сторон" по приему-передаче "Объекта долевого строительства" по "Договору" исполнены "Сторонами" надлежащим образом.

6. Настоящий акт подписан в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".