

Проект договора участия в долевом строительстве размещен в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 3.1 Федерального закона 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». Содержание отдельных положений договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства может отличаться от содержания отдельных положений представленного проекта договора участия в долевом строительстве. В частности, упомянутые отличия возможны при изменении Объекта долевого строительства (нежилое помещение, машино-место), способов, порядка и сроков оплаты Участниками долевого строительства цены договоров, привлечением для оплаты цены (части цены) договоров участия в долевом строительстве кредитных денежных средств, средств социальных субсидий, иных выплат за счет средств бюджета Санкт-Петербурга/ Ленинградской области, Российской Федерации, выступлением на стороне Участников долевого строительства двух и более лиц, юридических лиц, несовершеннолетних, недееспособных лиц, заключении договоров участия в долевом строительстве в пользу третьих лиц. Представленный проект договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

**Договор № _____
участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Пушкинский-92" (ООО "Специализированный застройщик "Пушкинский-92"), ОГРН: 1197847019644, дата государственной регистрации: 30 января 2019 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН: 7813630315, код причины постановки на учет (КПП): 781301001, юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Многоквартирный дом** – строящийся Застройщиком **многоквартирный жилой дом** _____, имеющий следующие характеристики:

Вид и назначение многоквартирного дома:	многоквартирный жилой дом
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 "Строительство в сейсмических районах СНИП II-7-81* (актуализированного СНИП II-7-81 "Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011))

и расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 92.** Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 92, имеющий общую площадь 31 138 +/- 62 кв.м., кадастровый номер 78:42:0018222:212, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения жилого дома (жилых домов), принадлежащего Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 24.03.2020 г.

1.1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующим:

1.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 1 от 06.03.2020 г. Государственная регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 24.03.2020 г. за номером 78:42:0018222:212-78/006/2020-35. Право собственности подтверждается Выпиской из ЕГРН от 24.03.2020 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.2.2. Разрешение на строительство № 78-016-0294.2-2014 от 29.06.2018 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.2.3. Проектная декларация на Многоквартирный дом опубликована в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

1.2.4. Заключение № ЗОС/077/78-001561 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» от «09» ноября 2020 г.

1.2.5. В порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке: _____, адрес: _____.

1.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора.

1.4. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в целях сбора и анализа мнений, рейтинга, опросов относительно Объекта, Застройщика и управляющей компании.

1.5. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п. 1.1.2 Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

1.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания

настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, названный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Акт приема-передачи является основанием для государственной регистрации Участником долевого строительства **право собственности (далее – «Право собственности»)** на Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Секция	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м.(площадь жилого и вспомогат.назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом)

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж), расположение друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/веранд), а также сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/веранд, зафиксированы в Приложение № 1 к Договору.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома отображено на поэтажном плане Объекта долевого строительства, являющегося Приложением № 1.1 к Договору.

2.3. Уточнение общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства производится на основании данных, указанных в техническом плане Многоквартирного дома (далее – «техническая документация»), составленном уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер»).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства¹ на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отступления от общей приведенной площади, указанной в п. 2.2 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.4 Договора. При этом изменение размера общей приведенной площади Объекта в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше от размера общей приведенной площади, указанного в п. 2.2 Договора, не является существенным.

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 прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации Права собственности Участника на Объект 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 Многоквартирного дома.

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

2.4. **Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи не позднее _____, после получения**

¹ Состоящая из площади жилого (жилых) помещения (помещений), помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов с понижающим коэффициентом.

Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются выполненными в полном объеме в момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

Обязательства Участника перед Застройщиком в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются исполненными с момента внесения в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, с учетом иных положения договора, в том числе п. 4.4 Договора, и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

2.4.1. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к Договору.

2.6. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в Проектной декларации, публикуемой в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

2.7. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от Права собственности на Объект.

Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта) после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию Права собственности на Объект.

2.8. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – «орган регистрации прав» либо «Регистрирующий орган») с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Данное условие не ущемляет права участника долевого строительства, а устанавливает баланс соблюдения прав Сторон договора на отражение актуальной информации в едином государственном реестре недвижимости. В случае неисполнения данной обязанности, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу скан-копии Акта приема-передачи в управляющую организацию, осуществляющую управление Многоквартирным домом.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных (заемных и/или кредитных) денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для этих целей любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.4 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных действующим законодательством и/или условиями Договора).

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 подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче 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 подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче 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.

3.1.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором в размере, в срок и порядке, установленные Договором и/или действующим законодательством.

3.2.2. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.4 Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта (одностороннего акта) или иного документа о передаче Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта (одностороннего акта) или иного

документа о передаче Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления Многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (казачным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, в течение 10 (десяти) дней с момента изменения указанных данных (возникновения обстоятельств). В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом и полученными Участником долевого строительства.

3.2.6. До момента государственной регистрации своего права собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется не производить на Объекте работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, переустройство, реконструкцию, возведение/демонтаж межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и (или) его элементы.

Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство помещения) и при условии согласования данных работ с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. На дату подписания Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____, НДС не облагается.

4.1.1. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в п. 4.4 Договора.

4.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере _____.

Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3 Договора.

4.3. Оплата Цены Договора осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты Цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.3.1 настоящего Договора.

4.3.1. Эскроу-агент: (далее «Уполномоченный банк» или «Эскроу агент»);

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик "Пушкинский-92" (ОГРН: 1197847019644, ИНН: 7813630315);

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, но в любом случае до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию;

Срок условного депонирования денежных средств: _____.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: представления в Банк разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома;

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: _____.

4.4. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком технической документации в отношении Многоквартирного дома по

правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о получении Застройщиком технической документации (технического плана), обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между площадью Объекта, установленной по данным технической документации² (далее «площадь Объекта по данным технической документации») и общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 2.2 Договора, умножается на **стоимость 1 кв.м. равную _____**.

При этом стороны договорились, что разница в площади между площадью Объекта по данным технической документации и общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 2.2 Договора в размере до 0,5 кв.м включительно не влечет изменения Цены Договора и осуществления взаиморасчетов Сторон по Договору.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) уплачиваются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 3.2.2 Договора, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов по которым должен быть осуществлен возврат.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.6. Оформление государственной регистрации Права собственности Участника на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.7. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В соответствии с ч. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, до полной оплаты Цены Договора Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, применяемых при разработке проектной документации, проектной документации и градостроительных регламентов, применяемых при разработке проектной документации, а также иным обязательным требованиям, действующим на момент строительства и в соответствии с проектной документацией и результатами экспертизы.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в Многоквартирном доме.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа

² Площадь Объекта по данным технической документации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, инструкции по эксплуатации Объекта, градостроительных регламентов, воздействия третьих лиц, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации Договора;
- б) уплаты в полном объеме цены Договора согласно статье 4 Договора;
- г) получения предварительного письменного согласия Банка либо предоставления справки

Банка о полном исполнении обязательств по Кредитному договору, либо уведомления Регистрирующего органа о погашении записи об ипотеке в силу закона, возникшей в пользу Банка по Кредитному договору, в соответствии с Договором.

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом Регистрирующего органа либо его нотариально заверенная копия, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

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

6.1.3. Согласование уступки Участником долевого строительства прав требования по Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату, размер которой устанавливается Застройщиком, на что Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает свое согласие.

6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена Участником в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Участника и может быть направлена в адрес Застройщика одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, в том числе неудачная попытка вручения корреспонденции, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции, в иных случаях, когда Участник долевого строительства не предпринял достаточных и добросовестных действий к получению корреспонденции.

6.2.1. Корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, может быть исполнена Застройщиком в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Застройщика и направлена в адрес Участника долевого строительства одним из способов, указанных в пункте 6.2 Договора.

6.2.2. Помимо вышеуказанных способов направления корреспонденции в рамках Договора, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на направление в свой адрес

корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) с использованием операторов сотовой связи, посредством электронной почты, телеграммы, путем размещения в Личном Кабинете Участника долевого строительства, доступном по ссылке <http://upscabinet.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее «Личный кабинет»).

При отправке Застройщиком Участнику долевого строительства корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) путем ее размещения в Личном Кабинете Участника, Участник считается должным образом уведомленным и получившим корреспонденцию с момента ее размещения Застройщиком в Личном кабинете, а в случае направления на адрес электронной почты, указанный в Договоре – на следующий день с даты направления сообщения Участнику долевого строительства. Стороны настоящим подтверждают юридическую силу и значимость отправлений посредством электронной почты и Личного кабинета, обмен оригиналами в этом случае не требуется.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.4. В случае расторжения, прекращения Договора по любым основаниям либо при одностороннем отказе от исполнения Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком (Эскроу агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии ч. 8 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

7.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, после передачи (перечисления) Уполномоченным банком Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч.6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения в Регистрирующем органе, при условии предоставления Участником долевого строительства Застройщику банковских реквизитов для осуществления платежа.

7.4.2. В случае одностороннего отказа одной Стороны от Договора в соответствии с положениями ст. 9 Закона № 214-ФЗ, после передачи Уполномоченным банком Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в срок, предусмотренный Законом № 214-ФЗ.

7.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ. Все штрафные меры, предусмотренные в случае ненадлежащего исполнения своих обязательств Участником долевого строительства по настоящему договору (штрафы/неустойки), оплачиваются за счет собственных средств Участником долевого

строительства, а не за счет кредитных средств Банка.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3. Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным законодательством РФ.

8.4. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в соответствии с условиями Договора.

8.6. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан осмотреть Объект на предмет наличия/отсутствия недостатков и заявить Застройщику о существенных недостатках Объекта, несоответствии условиям Договора.

8.6.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.6.2. Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/ эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/ эксплуатирующая Многоквартирный дом организация, путем составления трехстороннего Акта осмотра Объекта на предмет наличия/отсутствия недостатков, при этом обязанность направить уведомление о необходимости проведения осмотра, а также обязанность по обеспечению доступа в Объект лежит на Участнике долевого строительства.

8.7. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.8. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления с приложением документа уполномоченного органа, свидетельствующего о наступлении таких обстоятельств на территории, на которой находится Объект, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от исполнения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.9. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются совершить все необходимые действия и формальности, необходимые для государственной регистрации Договора, в установленном законом порядке, в том числе, но не ограничиваясь произвести подачу в Регистрирующий орган заявлений о государственной

регистрации лично или используя сервисы электронной регистрации, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта Договора, по совершению необходимых действий и формальностей для регистрации Договора, Договор считается незаключённым и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 Договора, с любым третьим лицом, при этом уведомление Участника долевого строительства об этом не требуется.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, неурегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

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

9.5. Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, один экземпляр – для представления в Регистрирующий орган, два экземпляра - для Участника, два экземпляра – для Застройщика.

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п. 9.9 Договора).

9.9. При изменении реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым осуществляется отправка корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов и др.), изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении в порядке, установленном п.6.2 Договора. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов, то корреспонденция и уведомления, отправленные по адресу, указанному в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

9.10. Приложения:

Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства;

Приложение № 1.1 – поэтажный План Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

Статья 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
содержащий сведения о количестве и площади комнат, помещений
вспомогательного использования, лоджий/балконов**

Секция	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м.(площадь жилого и вспомогат.назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом)

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ
на объекте долевого строительства**

1. Стены и перегородки

Наружные стены с первого этажа выполнены:

- несущие – из монолитного железобетона;
- несущие наружные стены - из газобетонных блоков;

Внутренние несущие стены – из монолитного железобетона.

Внутренние ненесущие стены и перегородки - из пазогребневых плит или бетонного камня СКЦ

Стены и перегородки (кроме туалетов, санузлов и ванных комнат) подготовлены под чистовую отделку - оштукатурены.

2. Потолок

Во всех помещениях, в т.ч. балконах и лоджиях – сплошное выравнивание штукатурной смесью, обеспыливание, покраска или натяжной потолок (право выбора принадлежит Застройщику).

Установлены крюки подвеса для светильника.

3. Пол

Во всех помещениях, кроме балконов и лоджий, выполнена фиброцементная стяжка под устройство чистового пола. В санузлах, туалетах и ванных комнатах выполнена гидроизоляция и фиброцементная стяжка.

4. Двери и окна

Установлена входная дверь - металлическая с комплектом замочно-скобяных изделий.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Окна, двери на балкон и лоджии – металлопластиковые из ПВХ профиля со стеклопакетами.

Микропроветривание и приточные клапаны выполнены в соответствии с проектными решениями.

5. Балконы и лоджии

Остекление холодное в соответствии с проектными решениями.

6. Отопление

Система коллекторная.

Выполнена горизонтальная разводка отопления в конструкции пола, установлены радиаторы отопления. На каждый радиатор отопления устанавливается термостатическая головка.

Счетчик учета тепловой энергии установлен в коллекторном шкафу, находящемся в МОП.

7. Холодное и горячее водоснабжение

Система стояковая.

Выполнен монтаж вводов холодного и горячего водоснабжения с отводами под сантехприборы.

Установлены счетчики ХВС и ГВС.

Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехническое оборудование и водорозетки не устанавливаются.

В совмещенных санузлах и ванных комнатах, в соответствии с проектными решениями, установлен электрический полотенцесушитель.

8. Канализация

Смонтированы канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками.

Внутренняя разводка не выполняется, сантехническое оборудование не устанавливается.

9. Электроснабжение

Электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, осветительным прибором в с/у, звонком и кнопкой звонка. Счетчик электроэнергии расположен в этажном щите.

10. Слаботочные сети

Осуществлен ввод слаботочных сетей в квартиру. Внутриквартирная разводка слаботочных сетей не выполняется.

11. Вентиляция

Выполнена по проекту. Приточная вентиляция с естественным побуждением, вытяжная – с естественным или механическим, в соответствии с проектным решением.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /