

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

Московская обл., г.о. Красногорск, дер. Сабурово

« ____ » _____ 202__ г.

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЗАМИТИНО»** (ОГРН 1187746924969, ИНН 9731015094, КПП 773101001, юридический адрес: 121596, Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, помещение II, комн. 1, этаж 4), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице представителя гражданина РФ _____, действующей(-го) на основании Доверенности от «__» _____ 202__ года, выданной Генеральным директором Управляющей организации АО УК «Метрофонд Девелопмент» Писанко Сергеем Валериевичем, удостоверенной нотариусом _____, зарегистрированной в реестре за № _____ (**ВАРИАНТ 2**: Генерального директора Управляющей организации АО УК «МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» Писанко Сергея Валериевича, действующего на основании Устава), с одной стороны, и

Гражданин(-ка) РФ _____, ____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия ____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____-____, СНИЛС ____-____-____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

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

1.2. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью ____ - кв.м., кадастровый номер 50:11:0020204:____, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, расположенный на территории Жилого комплекса «ЗаМитино» по адресу: Московская область, Красногорский район, _____ д. Сабурово, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «17» сентября 2020 года сделана запись регистрации №50:11:0020204:_____.

1.3. **Объект недвижимости** или **Жилой дом** – многоквартирный четырехэтажный жилой дом, состоящий из ____ (_____) квартир, в составе пятой очереди Жилого комплекса «ЗаМитино», строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства на Земельном участке и имеющий на момент подписания Договора строительный адрес: Московская область, Красногорский район, д. Сабурово.

Местоположение Жилого дома указано на плане жилого комплекса «ЗаМитино», являющегося Приложением №1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.4. **Общее имущество** – имущество в Жилом доме включая лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, обслуживающее более одного помещения, элементы благоустройства и иное имущество, предназначенное для обслуживания, эксплуатации данного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации установленным требованиям и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта недвижимости на Земельном участке.

1.6. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и проектной документации, а также соответствие построенного дома разрешенному использованию Земельного участка.

1.7. **Уполномоченный банк** или **эскроу-агент**:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____.

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»
Корреспондентский счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № _____,
БИК _____
ИНН 7725038124 / ОГРН 1037739527077
Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.
Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru
Телефон банка: 8 800 775 86 86

1.8. **ЕИСЖС** – единая информационная система жилищного строительства.

1.9. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в Общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.10. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.12. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.13. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и ФЗ №214-ФЗ.

2.2. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- право собственности Застройщика на Земельный участок, общей площадью _____ кв.м. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, д. Сабурово, кадастровый номер: 50:11:0020204:_____;
- Разрешение на строительство от 16 апреля 2021 года №RU50-11-18210-2021, выданное Министерством жилищной политики Московской области;
- Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 15 октября 2020 г. (внесено Министерством жилищной политики Московской области в реестр соглашений за №1930/11-20 от 30 октября 2020 г.), заключенное с Администрацией городского округа Красногорск, а также дополнительные соглашения к нему, предусматривающего безвозмездную передачу в муниципальную собственность дошкольную образовательную организацию, нежилое здание для организации кабинета врача общей практики и другое недвижимое имущество в размере затрат 118 086 863,80 руб.;
- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ №214-ФЗ.

2.3. Необходимая информация о строительстве Жилого дома, в том числе проектная декларация и Разрешение на строительство размещены в ЕИСЖС на сайте <https://наш.дом.рф>, а также на сайте Застройщика <https://zamitino.ru>.

2.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком в ЕИСЖС.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости (Жилой дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену Договора и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Жилое помещение, условный номер: ХХХ, назначение: **квартира**,

Этаж расположения: ХХ, номер подъезда (секции): Х,

Проектная общая площадь: ХХ,ХХ кв.м, проектная общая приведенная площадь: ХХ,ХХ кв.м, проектная общая жилая площадь: ХХ,ХХ кв.м,

Количество комнат: Х, проектная площадь комнат: ХХ,ХХ кв.м: условный номер комнаты: Х, проектной площадью: ХХ,ХХ кв.м,

Проектная площадь помещений вспомогательного назначения: ХХ,ХХ кв.м, в количестве Х шт.: наименования помещения: ХХХХХ, проектной площадью: ХХ,ХХ кв.м, наименование помещения: ХХХХХ, проектной площадью: ХХ,ХХ кв.м, наименование помещения: ХХХХХ, проектной площадью: ХХ,ХХ кв.м

3.3. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Жилого дома указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей квартиры, с указанием общей площади, количества и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии (при наличии) является Приложением №3 к настоящему Договору. Расположение на плане кухонных плит, ванн, унитазов, умывальников, раковин, розеток, включателей, межкомнатных дверей и т.п. носит информационный характер.

Основные технические характеристики инженерного оборудования квартиры, указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее – **Передаточный акт**), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Уточнение площади квартиры, если отклонение составило не более пяти процентов от указанной в п. 3.2 настоящего Договора общей площади жилого помещения не может являться основанием для отказа от настоящего Договора и для требований Участника долевого строительства об изменениях каких-либо условий настоящего Договора.

3.5. Право на оформление (общей совместной / общей долевой) собственности на Объект долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Право (общей совместной / общей долевой) собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора составляет _____, ____ (_____) **рублей** __ **копеек**, НДС не облагается. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, предусмотренные Федеральным законом.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____, ____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что цена Договора подлежит уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

4.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в Уполномоченном банке (эскроу-агент) специальный счет эскроу по договору, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: АО «Банк ДОМ.РФ»,

Депонент: Гражданин РФ _____,

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗАМИТИНО»,

Депонируемая сумма _____ (_____),

Срок перечисления _____,

Срок депонирования _____,

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученного Застройщиком и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении вышеуказанной информации ЕИСЖС в соответствии с Законом №214-ФЗ.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г. (далее – Договор НКЛ), заключенному Застройщиком с Уполномоченным банком, средства направляются эскроу-агентом в погашение задолженности Застройщика по кредиту в соответствии с п. _____ указанного Договора НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: ООО «Специализированный застройщик «ЗАМИТИНО» ИНН 9731015094, КПП 773101001, р/счет _____ в _____ к/счет _____ БИК _____.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если в вышеуказанный 10-дневный срок Участник долевого строительства не откроет в Уполномоченном банке специальный счет эскроу, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации, а Застройщик вправе заключить аналогичный договор в отношении Объекта долевого строительства с иным лицом.

4.5. Цена Договора вносится Участником долевого строительства на счет эскроу **исключительно после государственной регистрации** настоящего Договора в следующем порядке:

1 вариант

4.5.1. За счет собственных денежных средств в размере _____, ____ (_____) рублей ____ копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты регистрации Договора.

2 вариант

4.5.1. За счет собственных денежных средств в размере _____, ____ (_____) рублей ____ копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты регистрации Договора.;

4.5.2. За счет целевых кредитных средств в размере _____, _____ (_____) рублей _____ копеек, предоставляемых Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства Публичным акционерным обществом БАНК (в лице _____ ПАО «БАНК»), место нахождения: _____, ИНН _____, почтовый адрес: _____, реквизиты: к/с _____, БИК _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____, Регистрационный номер — _____) (далее - «Банк») по Кредитному договору № _____, заключённому _____ года в городе _____ на срок _____ месяцев с даты фактического предоставления кредита (далее – «Кредитный договор») между _____ (ФИО заёмщика – участника долевого строительства) и Банком не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты регистрации Договора.

Условия предоставления Банком кредита Участнику долевого строительства предусмотрены Кредитным договором.

На основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента государственной регистрации залога прав требования в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк.

3 вариант

4.5.1. Первый платеж - _____ рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты регистрации Договора.

4.5.2. Второй платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

_____ Третий платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

_____ Четвертый платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

_____ Пятый платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

_____ Последний (шестой) платеж - _____ рублей – в срок до _____

года, **но не позднее 6 (шести) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

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

Систематическое нарушение Участником сроков внесения вышеуказанных платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4 вариант ЦНС при эскроу

5 вариант

4.5.1. За счет собственных средств сумму в размере _____. – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

4.5.2. За счет средств материнского (семейного) капитала сумму в размере ____ коп. на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии _____ № _____, выданного на имя _____ г. ГУ-УПФ РФ № _____ по _____ – не позднее 2 (Двух) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора;

4.5.3. За счет средств регионального материнского (семейного) капитала сумму в размере _____ коп. на основании сертификата на региональный материнский (семейный) капитал серии _____ № _____, выданного на имя _____ г. _____ управлением социальной защиты населения Министерства социальной защиты населения _____ – не позднее 4 (Четырех) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В целях своевременного перечисления денежных средств, указанных в подп. 4.5.2 и 4.5.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется оформить и подать в территориальный орган Пенсионного Фонда Российской Федерации, а также в орган социальной защиты населения все необходимые документы и заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала в течении 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В случае отказа органа Пенсионного Фонда Российской Федерации и/или органа социальной защиты населения в перечислении соответствующей части денежных средств материнского (семейного) капитала на счет эскроу, Участник долевого строительства обязуется перечислить на счет эскроу недостающие суммы (сумму) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения от Пенсионного Фонда Российской Федерации и/или органа социальной защиты

населения отказа в перечислении денежных средств материнского (семейного) капитала на счет эскроу.

4.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять какие-либо платежи по настоящему Договору до даты его государственной регистрации.

4.7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

При ипотеке:

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка.

4.8. Права требования Участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных или заемных средств находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в ЕГРН.

4.9. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года №115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ.

4.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, на цену 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанную в пункте 4.2 настоящего Договора.

4.11. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в пункте 4.1 Договора, и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства. Оплата образовавшейся разницы производится на счет эскроу (п. 4.4 Договора), а в случае его закрытия в связи с предоставлением Застройщиком Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с частью 6 статьи 15.5 ФЗ №214-ФЗ – на специальный расчётный счет Застройщика, указанный в уведомлении, направленном в адрес Участника долевого строительства.

4.12. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Данная сумма денежных средств подлежит выплате Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты (что наступит позднее):

- подписание Сторонами Передаточного акта;
- подписание Сторонами акта сверки взаиморасчетов по Договору с указанием реквизитов счета Участника долевого строительства для зачисления денежных средств.

4.13. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в пункте 4.1 настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, а в случае необходимости доплаты разницы Цены Договора в связи с увеличением Общей приведенной площади Объекта по отношению к проектной – с момента поступления рассчитанной суммы (п. 4.10 Договора) в распоряжение Застройщика.

4.14. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при соответствующей необходимости);
- оплата услуг третьих лиц по оказанию Участнику долевого строительства содействия в государственной регистрации настоящего Договора, уступки прав по Договору, а также права собственности на Объект долевого строительства;
- оплата государственных пошлин (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, уступки прав или соглашений о расторжении настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- оплата тарифа за получение на Объект долевого строительства кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления квартиры в собственность Участником долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после окончания строительства Объекта недвижимости и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **с 01 октября 2022 года по 30 декабря 2022 года.**

5.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного в вышеуказанном пункте срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения.

5.4. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства. В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

5.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству (созданию) Объекта недвижимости и передаче Объекта долевого строительства, соответственно, начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в этом случае обязан в установленном порядке принять Объект долевого строительства.

5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели и бремя несения расходов на содержание Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания в срок, указанный в уведомлении Застройщика, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном ФЗ №218-ФЗ, вправе составить односторонний

акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта. Дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой перехода на Участника долевого строительства риска случайной гибели и бремени содержания Объекта долевого строительства.

5.8. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, препятствующих его использованию по назначению (для проживания), Стороны, по требованию Участника долевого строительства, составляют акт о несоответствии и указывают в нем недостатки Объекта долевого строительства и срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней. После устранения перечисленных в акте дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре (явные недостатки), но которые не были оговорены в акте о несоответствии.

5.9. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

5.10. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ №214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки Объекта долевого строительства, связанные с ненадлежащим качеством, выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

6.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 части 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

7.2. Застройщик до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязуется оформить технический паспорт на Жилой дом, присвоить дому почтовый адрес и поставить его на кадастровый учет.

7.3. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии

выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае существенного изменения проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

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

8.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

8.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ №214-ФЗ.

8.5. С момента подписания Сторонами Передаточного акта (составления одностороннего акта) в соответствии с пунктом 5.7 Договора самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства. С момента подписания Передаточного акта (составления одностороннего акта) Участник долевого строительства уплачивает плату за жилое помещение, коммунальные услуги и за содержание Общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Объектом недвижимости. Договор управления Объектом недвижимости, а также соглашение о передаче управляющей организации прав по управлению своей долей общедолевого имущества заключается Участником долевого строительства с управляющей организацией одновременно с подписанием Передаточного акта.

8.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с управляющей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли Общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

8.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.8. Совместно с Застройщиком в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора представить на государственную регистрацию все подписанные Сторонами экземпляры Договора, а также все документы, необходимые в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и практикой осуществления государственной регистрации, в необходимой форме и формате, содержания и комплектности, а также представить дополнительные документы, требуемые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в случае требования представления указанных документов органом регистрации прав, в том числе: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также, в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном, виде получить сертификат электронно-цифровой подписи.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации, а Застройщик вправе заключить аналогичный договор в отношении Объекта долевого строительства с иным лицом.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями

настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями орган регистрации прав, в том числе путем составления и подписания дополнительных документов.

9.2. Стороны признают, что личность Участника долевого строительства, приобретающего Объект долевого строительства для личных и семейных нужд, имеет существенное значение для Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Закона №214-ФЗ, при условии получения предварительного письменного согласия уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору без согласия банка или иного лица, если за счет средств которого финансируется создание Объекта долевого строительства, не допускается.

Участник долевого строительства обязан предоставить новому Участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора, в том числе согласовать с Уполномоченным банком перевод прав владельца счета эскроу, передать оригинал настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации, а также предупредить о последствиях несоблюдения положений пункта 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.3. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

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

9.5. Договор об уступке прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания Передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и Общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

9.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения

изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае наличия на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и входной двери, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их размер и расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

9.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, Участник долевого строительства находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, Участником получены все согласия и разрешения, необходимые для заключения настоящего Договора.

9.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта недвижимости аэродромов Московской зоны воздушного движения (Шереметьево, Внуково) в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. В целях соблюдения норм ФЗ №214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления Участником долевого строительства на счет эскроу или на любой иной счет Застройщика денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика и/или должностного лица Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.3. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены настоящего Договора (если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания об их выдаче либо переводе при прекращении настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу-агентом Участнику долевого строительства.

10.4. В случае просрочки, необоснованного отказа или уклонения от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того обязан возместить затраты Застройщика на содержание Общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного акта (составления одностороннего акта).

10.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании согласно пункту 9.2 настоящего Договора уступки прав и обязанностей третьему лицу, Застройщик согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере _____.

10.6. В случае нарушения Участником долевого строительства запрета на уступку права требования, согласно пункту 9.3 настоящего Договора, Застройщик согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере _____.

10.7. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного п. 5.8 Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени), размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

10.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

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

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

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору сдвигаются на время действия таких обстоятельств.

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

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в пункте 12.2 настоящего Договора.

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

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, направляются в порядке, предусмотренном ФЗ №214-ФЗ:

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

13.1.2. Уведомление (сообщение) о завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо если оно направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в ст. 15 настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Участник долевого строительства дает согласие на совершение Застройщиком любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных, третьим лицам, в т.ч. органу регистрации прав, органам государственной власти и местного самоуправления, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в настоящем Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (Пяти) лет с даты его предоставления.

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.

14.5. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. В случае невозможности проведения переговоров или их безрезультатности любая Сторона вправе направить письменную претензию заказным письмом с описью вложений, срок рассмотрения которой составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения (обязательный досудебный порядок). В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в установленный срок, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством порядке в районном суде или арбитражном суде по месту нахождения Земельного участка и Объекта недвижимости (договорная подсудность).

14.6. Зачет встречных однородных требований возможен только по соглашению Сторон.

14.7. Все пошлины, уплата которых необходима для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.8. Настоящий Договор составлен в __ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, __ для Участника долевого строительства и один для органа регистрации прав.

14.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – План с указанием местоположения жилого дома на территории ЖК «ЗаМитино»;
- Приложение №2 – План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства;
- Приложение №3 – План объекта долевого строительства;
- Приложение №4 – Характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| ЗАСТРОЙЩИК | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
|--|--|
| ООО «Специализированный застройщик «ЗАМИТИНО» | |
| ОГРН 1187746924969 от 09.11.2018, МИФНС России №46 по г. Москве | Дата и место рождения |
| ИНН 9731015094 / КПП 773101001 | ИНН |
| 121596, г. Москва, ул. Горбунова, дом 2, стр. 3, помещение II, комн. 1, этаж 4 | + адрес для сообщений, если участников несколько |

| | |
|---|--|
| Специальный расчетный счет застройщика № _____ в _____, к/счет _____, БИК _____ | Паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____ |
| _____ _____ / _____ / _____ М.П. | _____ _____ / _____ / _____ |