

**Типовая форма договора участия в долевом строительстве**

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

**ДОГОВОР № [НомерДок]  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ 2019

**Общество с ограниченной ответственностью «Ойкумена – Специализированный застройщик»** (ОГРН 5177746110493, ИНН 7703435657, КПП 770301001), местонахождение: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., 3/2, стр. 1, пом. 9, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Мирошникова Романа Евгеньевича, действующего на основании Устава, и

[для физ лиц: Ф.И.О., паспортные данные/ для юр. лиц наименование, ОГРН, ИНН, КПП, адрес], именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», [В Лице1], а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 18 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж.д.), кадастровый № 78:34:0004270:3225, площадью 22 942 кв.м., и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке жилых домов на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства, Дольщик** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в п. 1.2 Договора, входящее в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 Договора, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

**Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 4 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц (без выполнения строительно-монтажных работ Застройщиком) построить (создать) объект

капитального строительства – **Многоквартирный дом 2.3.1. (Этап строительства 2.3.1.)**, входящий в комплекс жилых домов со встроено – пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 2.1.1. Многоквартирный дом со встроеными помещениями 2.1.1. Этап строительства 2.2.1. Многоквартирный дом со встроеными помещениями 2.2.1. Этап строительства 2.3.1. Многоквартирный дом со встроеными помещениями 2.3.1. Этап строительства 2.2.2. Надземная автостоянка закрытого типа 2.2.2. (далее – **Объект**), расположенный на земельном участке общей площадью 22 942 кв. м. с кадастровым номером **78:34:0004270:3225** по адресу: Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 18 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж.д.), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема – передачи в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

1.2. Объект долевого строительства, входящий в состав Объекта и подлежащий передаче Застройщиком Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: жилое помещение – квартира, расположенная в Объекте и имеющая следующие идентификационные данные в соответствии с проектной документацией (далее – **Квартира**):

Этаж на котором расположена квартира	[Этаж]
Строительный номер Квартиры	[Номер Квартиры]
Строительные оси	[Ось]
Количество комнат	[КоличествоКомнат]
Площадь комнат	[ПеречислитьПлощади]
Количество и площадь помещений вспомогательного использования, лоджий*, веранд*, балконов*, террас*	[ПеречислитьПомещенияИПлощади]
Общая площадь, кв.м	[ОбщаяПлощадьКвартиры]
Проектная площадь Квартиры с учетом балконов (лоджий, террас)**	[ПроектнаяПлощадьКвартиры]

\* площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

\*\* Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас) с установленными коэффициентами.

План Квартиры, включая расположение ее частей, указан в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта указано в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Указанный в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора адрес Объекта, фактический номер Квартиры, ее характеристики (в том числе – площади жилых, вспомогательных помещений, лоджий/балконов/террас) уточняются после окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

1.4. Квартира передается Дольщику в следующем техническом состоянии:

- Установка входной двери по проекту с замком и ручками;
- Установка блоков деревянных однопольных с полотном глухим с ручками во внутренних дверных проемах во всей Квартире;
- Устройство покрытий пола из ламината в комнатах, кухне и коридоре Квартиры, устройство покрытий пола из кафеля в сан. узлах;
- Устройство плинтусов поливинилхлоридных по всей Квартире;
- Потолки в комнатах, на кухне, в коридорах и сан. узлах натяжные; обои под окраску, облицовка кафелем стен в санузлах;
- Установка оконных блоков ПВХ (двухкамерные стеклопакеты) с установкой подоконных досок ПВХ, запорная арматура выдается при передаче Квартиры;
- Остекление лоджий из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;
- Монтаж трубопроводов холодного и горячего водоснабжения с установкой санитарных приборов, устанавливаемых в туалете и ванной комнате;

- Монтаж согласно проекту счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- Монтаж приборов отопления;
- Монтаж стояков канализации с установкой тройников и подключением санитарных приборов, устанавливаемых в ванной комнате и туалете;
  - В ванной комнате устанавливается розетка для подключения полотенцесушителя (полотенцесушитель не устанавливается);
  - Монтаж электропроводки согласно проекту с установкой электросчетчика, розеток и выключателей (электроплиты не устанавливаются);
  - Прокладка проводов радио, ТВ до квартир (без прокладки проводов в квартире);
  - Прокладка проводов телефона до этажных щитков.

#### 1.5 Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид – многоквартирный дом,
- назначение – жилое,
- этажность – 24/ количество этажей - 25,
- общая площадь Объекта – 15 050,42 кв. м,
- материал наружных стен:
  - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),
  - материал перекрытий – монолитные железобетонные,
  - класс энергоэффективности – В,
  - класс сейсмостойкости – многоквартирный жилой дом расположен в сейсмически неопасном регионе, в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится.

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

1.7. Настоящим Дольщик дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

1.8. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

1.9. В случае, если в ЕГРН в пользу Дольщика будет зарегистрировано обременение в виде залога земельного участка, указанного п. 1.1. Договора, Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка), при этом оформление Сторонами дополнительных документов о замене предмета залога не требуется.

При необходимости в целях раздела и/или образования частей земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе, изменения предмета залога Дольщик обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность от Дольщика на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

### 2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

– 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»;

– Основания возникновения права собственности на земельный участок: Договор купли – продажи № RU9411008\_4\_001 от 22.11.2017 г.;

– Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 20.12.2017 г. внесена запись № 78-34:0004270:3225-78/038/2017-3;

– Проектная декларация ЖК «Ойкумена» многоэтажных жилых домов по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 18 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж.д.) (дома № 2.1.1., 2.2.1., 2.3.1., 2.2.2.) со встроено-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры № 78-001458 от 09.09.2019 г. (размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС)) со всеми изменениями на дату заключения настоящего Договора;

– Заключение № 43/2019 от «30» сентября 2019 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНИП и проектной документацией.

3.1.3. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

3.1.4. Срок передачи Квартиры Дольщику, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 Договора, **не позднее 30 июня 2022 года.**

Передача Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется Актом приёма-передачи Квартиры.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче Дольщику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Квартиры, направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры Застройщик обязуется направить Дольщику сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за 30 (Тридцать) дней до таковой.

3.1.7. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит 5 (Пять) процентов от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

#### **3.2. Дольщик обязуется:**

3.2.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.2. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, указанном в п. 4.4 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего сообщения.

Акт приёма-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или его уполномоченными представителями.

В случае уклонения Дольщика от приёма Квартиры по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления срока, предусмотренного настоящим пунктом Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. В указанном случае Квартира считается переданной Дольщику с даты составления такого акта.

3.2.4. С даты принятия Квартиры Дольщик получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Объекта пропорционально приобретаемой доле площади.

Оплата указанных услуг осуществляется Дольщиком в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Дольщика после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и принятия Дольщиком Квартиры по Акту приема-передачи.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

3.2.5. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.2.6. По окончании срока действия настоящего Договора и после регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

В случае нарушения Дольщиком предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса РФ.

3.2.7. Дольщик вправе уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Объекта по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

С момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору к третьему лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

3.2.8. В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, Дольщик обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Дольщиком данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьим лицом по данным договорам уступки.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, составляет **[СуммаВзноса] ([СуммаВзносаПрописью]) рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

- расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 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»;
- расходы на подготовительные, предпроектные, проектно-изыскательские, строительномонтажные работы;
- расходы по приобретению земельных участков, используемых для строительства;
- затраты по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;
- расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;
- расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;
- расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Объекта;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;
- расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Объекта.
  - расходы на рекламу;
  - погашение полученных (привлеченных) для строительства Объекта денежных средств, ценных бумаг или иного имущества по договорам, основанных не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
  - оплату необходимых государственных пошлин;
  - оплату затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Дольщику по договору со страховой организацией;
  - расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1 является окончательной.

Если фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется больше или меньше проектной площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, цена Договора изменению не подлежит.

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится Дольщиком путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в сроки и порядке, установленные Приложением № 1 к Договору. .

**Дольщик обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации Договора в соответствии с пунктом 6.1 Договора. Осуществление Дольщиком платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.**

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Дольщик обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Дольщик считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной Договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу. В случае изменения предполагаемого срока ввода Объекта в эксплуатацию (предполагаемой даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию), указанного в проектной декларации, Дольщик обязуется заключить дополнительное соглашение к договору счета эскроу о продлении срока условного депонирования не позднее 5(пяти) рабочих дней с даты опубликования соответствующих изменений в проектную декларацию, а также при необходимости совершить все иные действия для продления договора счета эскроу в Уполномоченном банке. В случае неисполнения Дольщиком указанной обязанности, повлекшего прекращения договора счета эскроу, обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются неисполненными до момента заключения нового договора счета эскроу и поступления денежных средств в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу в полном объеме.

4.4. Стороны признают, что экономия, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Квартиры, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для ее строительства (создания), при наличии такой разницы, будет являться вознаграждением Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство Квартиры относительно денежных средств, внесенных Дольщиком, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Окончательная сумма указанных вознаграждений или убытков определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Объекта в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. 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 входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.3. Обязательства Дольщика считаются выполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.4. Неосуществление по вине Дольщика государственной регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, указанные в пункте 6.1 Договора (уклонение Дольщика от регистрации) считается отказом Дольщика от заключения настоящего Договора.

При этом настоящий Договор считается аннулированным по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.5. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, на 2 (Два) месяца превышающий установленный Договором срок;

- в иных случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен по почте заказным письмом с описью вложения Застройщику и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщику соответствующего уведомления Дольщика.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе:

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае нарушения Дольщиком любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Дольщиком сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Дольщику соответствующего уведомления Застройщика.

6.7. При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

6.8. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по любым основаниям, Участник долевого строительства обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, об отказе от Договора не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Участника долевого строительства от Договора.



В случае несвоевременного уведомления как органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, так и Застройщика Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за каждый день просрочки, а также требовать возмещения понесенных убытков.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Если фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Дольщика, по результатам обмеров БТИ окажется больше или меньше, чем общая площадь Квартиры, указанная в пункте 1.2 Договора, но в пределах 5 (пяти) процентов от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного Договором срока предоставления Застройщику копии выписки по счету эскроу, подтверждающей внесение денежных средств на счет эскроу в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от подлежащей внесению суммы.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и/или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о Дольщике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Дольщиком). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг,

маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Дольщиком путем составления письменного документа, который может быть направлен в адрес Застройщика почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю Застройщика.

9.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что в момент заключения настоящего Договора он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан представить для ознакомления Дольщику по его требованию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде.

9.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, один для Дольщика, два экземпляра Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

9.8. Приложения к Договору:

9.8.1. Приложение 1: График оплаты Дольщиком Цены Договора.

9.8.2. Приложение 2: План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры]).

9.8.3. Приложение 3: Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта.

*Подписывая настоящий Договор, Дольщик подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; получил ответы на все вопросы, а также получил оригиналы данного Договора в количестве, указанном в пункте 9.7 Договора.*

[Подписи]

Адреса, реквизиты Сторон:

**Застройщик:**

ООО «Ойкумена-СЗ»

Местонахождение: 125009, г. Москва,  
Большой Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1, пом. 9.

ИНН/КПП 7703435657/770301001

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мирошников Р.Е./

**Дольщик:**

[Подпись]

**График оплаты Дольщиком Цены Договора**

<b>№ платежа п/п</b>	<b>Срок оплаты*</b>	<b>Сумма, руб.</b>
[ТаблицаЗ]	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	

\*Днем оплаты является день поступления денежных средств на счет эскроу.

Итого Цена Договора составляет: [СуммаВзноса] руб. ([СуммаВзносаПрописью])

**Застройщик:**

**ООО «Ойкумена-СЗ»**

Местонахождение: 125009, г. Москва, Большой  
Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1, пом. 9.

ИНН/КПП 7703435657/770301001

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мирошников Р.Е./

**Дольщик:**

[Подпись1]

**План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры])**

**Застройщик:**  
**ООО «Ойкумена-СЗ»**  
**Местонахождение: 125009, г. Москва,**  
**Большой Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1, пом.**  
**9.**

**ИНН/КПП 7703435657/770301001**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Мирошников Р.Е./

**Дольщик:**

[Подпись1]

**Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого)  
Объекта  
Этаж № [НомерЭтажа]**

**Застройщик:**

**ООО «Ойкумена-СЗ»**

Местонахождение: 125009, г. Москва, Большой  
Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1, пом. 9.

ИНН/КПП 7703435657/770301001

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мирошников Р.Е./

**Дольщик:  
[Подпись]**