ДОГОВОР № 6-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Москва _____ две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик Эдельвейс»,** ИНН 5030060863, КПП 503001001, ОГРН 1085030000384, адрес постоянно действующего исполнительного органа Генерального директора: 143300, Московская обл., г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 8/1, 7, р/с 40702810940000080349 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Комбарова Алексея Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и ,_____, _____ года рождения, место рождения:_____; пол:_____, гражданство: Российская Федерация; паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____ __.__.20__ года, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрированный по адресу: _____**, тел.** _____ именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, далее вместе и/или по отдельности именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эдельвейс», осуществляющее свою деятельность на основании выданного Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СД-5030060863-09042015-0389-1, выданного 09 апреля 2015 г. Саморегулируемой организацией в области строительства «Межрегиональный центр содействия в организации контроля качества строительных работ» (Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия), привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу г.Москва, п. Первомайское, вблизи д. Рогозинино с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой на основании полученного Разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в Проектной декларации, опубликованной 13 мая 2021 года в сети Интернет по адресу: www.zhk-pervomayskoe-6.ru, а также на сайте www.наш.дом.рф. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на деятельность настоящего Договора.

1.2. **«Объект» -** жилой дом с подземной автостоянкой в составе жилого комплекса (кадастровый номер земельного участка **77:18:0190414:5**). Корпус 6 по адресу: г.Москва, ТАО, Первомайское, вблизи деревни Рогозинино, строящийся (создаваемый) Застройщиком с использованием собственных и/или привлекаемых сил и инвестиций. Технические характеристики Объекта:
Общая площадь жилого дома – 16 954,07 кв.м., в том числе надземной части – 13 058,72 кв.м, подземной части – 3 895,35 кв.м.
Площадь участка - 5 774,0 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) – 8 309,66 кв.м. Количество квартир – 138.
Количество мест хранения автомобилей (м/мест) – 105.
Площадь нежилых помещений (1 этажа) – 1 638,35 кв.м, в том числе помещений без конкретных технологии 1 019,73 кв.м.
Количество этажей – 8, в том числе надземной части – 7, подземной части - 1.
Количество квартир – 138, в том числе 1-но комнатные – 60, 2х- комнатные – 30, 3-х комнатные – 48.
Наружные стены – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)
Перекрытия и покрытия жилого дома – монолитные железобетонные.
Класс энергетической эффективности здания «А».
Классификация здания по сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.3. **«Объект долевого строительства»** - квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, состоящая из __ (____) комнат, расположенная на ___ (_____) этаже, в корпусе 6 (шесть)____, в подъезде__ (____) в осях __ - __, __ - __, условный номер объекта **№ __**, общей проектной площадью **____ (_____) кв. м.** в соответствии с проектной документацией (Приложение № 1). Размеры фактической площади Объекта долевого строительства уточняются по данным обмеров БТИ.

1.4. **«Общая проектная площадь Объекта долевого строительства»** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, с учетом площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов - с их понижающим коэффициентом). Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет **_____ (_____) кв.м.**

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей площади всех отапливаемых помещений Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов - с их понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Объект и Объект долевого строительства.

1.6.**«Цена договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

1.7. **«Акт приемки-передачи Объекта долевого строительства»** - документ, подтверждающий факт передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.8. **«Акт о результатах реализации договора»** - документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий факт исполнения всех условий Договора, выполнение взаиморасчетов и подтверждающий отсутствие финансовых и имущественных претензий Сторон друг к другу.

1.9. **«Инвестиции»** - собственные и/или привлекаемые денежные средства, ценные бумаги, иное имущество (в том числе строительные материалы и результаты строительных работ), в том числе, имущественные и иные права, имеющие денежную

оценку, вкладываемые Застройщиком в строительство Объекта в соответствии с Гражданским кодексом РФ, в том числе денежные средства привлекаемые Застройщиком по договорам участия в долевом строительстве, на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.10. **«Договор»** - настоящий договор, подписанный уполномоченными представителями Сторон, определяющий взаимные права и обязательства, а также приложения и дополнения к тексту договора, которые являются его неотъемлемой частью.

1.11. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию –** документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в соответствии с:

- Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок от 07 мая 2014 г. за № 77-АР 509360 выданного на основании протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Эдельвейс» от 22.04.2014 г. № 13/14, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 мая 2014 г., регистрационная запись № 77-77-17/005/2014-902. Площадь земельного участка – 5 774 кв.м, кадастровый номер - **77:18:0190414:5**, расположен по адресу: г. Москва, п. Первомайское, вблизи д. Рогозинино.
- Градостроительным планом земельного участка за № RU77-242000-013807 от 24.10.2014 г.
- Свидетельством об утверждении Архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства, регистрационный № 129-2-19/С, выданного 14.03.2019 г.
- Разрешением на строительство № 77-242000-018584-2019 от 28 ноября 2019 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется не позднее **28 ноября 2022 года** своими силами и/или с привлечением других лиц построить (получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) жилой дом с подземной автостоянкой в составе жилого комплекса, расположенный по адресу**: Москва, ТАО, поселение Первомайское, вблизи деревни Рогозинино (адрес строительный)** и в срок до 28 июня 2023 года передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Настоящий Договор и уступка прав требования по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика с одновременным переходом всех прав и обязанностей по договору счета эскроу и только после внесения Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.4.1. настоящего договора в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу **в ПАО Сбербанк (далее – эскроу-агент)**. Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства в счет оплаты Цены договора для строительства (создания) Объекта долевого строительства, определен Сторонами в размере _____ **(_____) рубля 00 копеек (НДС не облагается).** Окончательные взаиморасчеты за строительство (создание) Объекта долевого строительства производятся по Фактической площади Объекта долевого строительства на дату получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена 1 кв.м Объекта долевого строительства составляет _____**) рублей 00 копеек.**

4.3. Цена договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, иных работ для ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства до даты подачи настоящего договора на государственную регистрацию **открывает счет эскроу в ПАО Сбербанк (далее – эскроу-агент),** для блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику 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, заключенному между Застройщиком, Депонентом и эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон: 8 800 707 00 70
Депонент: _____, счет эскроу №_____.
Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эдельвейс».**
Депонируемая сумма: **_____ (_____) рубля 00 копеек**.
Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.
Обязательным условием договора счета эскроу является положение о том, что перечисление денежных средств после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика осуществляется на расчетный счет Застройщика **№ 40702810940000080349** в ПАО Сбербанк.
В течение срока, указанного в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязан предоставить заверенную им копию договора эскроу в любое отделение ПАО Сбербанк.

5.2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу в ПАО Сбербанк.

5.3. Уплата денежных средств, указанных в п. 9.6. и в п. 11.2. настоящего Договора в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию), производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства будет подтверждаться платежными документами в банке, где произведена открытие Участником долевого строительств счета эскроу.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п.п. 5.1., 5.3. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязуется:

6.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства жилого дома с подземной автостоянкой (кадастровый номер земельного участка **77:18:0190414:5**) в составе жилого комплекса по адресу: г.Москва, поселение Первомайское, вблизи деревни Рогозинино в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.2. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства. В случае изменения сроков сдачи Объекта в эксплуатацию на основании актов органов власти и управления, судебных актов, решений о внесении изменений в проектную документацию на строительство Объекта, период строительства соответственно продлевается.

6.3. Не позднее 28 ноября 2022 года своими силами и/или с привлечением других лиц получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- С установкой входной двери,
- С устройством перегородок санузлов,
- Межкомнатные перегородки обозначаются высотой в один стеновой керамзитоцементный блок высотой 200 мм;
- С устройством окон согласно проектной документации (без подоконных досок),
- С остеклением лоджий (балконов),
- С монтажом системы отопления и установкой радиаторов,
- С монтажом стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения без выполнения внутриквартирных трубных разводок,
- С выполнением электромонтажных работ без внутриквартирной разводки,
- Без поставки и установки сантехнического оборудования,
- Без выравнивающей стяжки и устройства полов.
- Без отделки.

6.5. Осуществлять строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

6.6. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и заключать договоры с субподрядными и иными организациями в целях реализации своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. Предоставить Участнику долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, документы, требуемые от Застройщика в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Информировать Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.9. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.10. Осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства по основаниям и в порядке, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также уплатить пени/неустойки в случаях и в размере согласно действующему законодательству Российской Федерации.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

7.1. Участник долевого строительства имеет право:

7.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Получать информацию от Застройщика о состоянии строительства Объекта.

7.1.3. Получить от Застройщика документы для государственной регистрации настоящего Договора, требуемые в соответствии с действующим законодательством от Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства обязан:

7.2.1. Уплатить цену Договора и другие платежи, указанные в п. 4.1., п.9.6 и п. 11.2. в порядке, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.2.2. Зарегистрировать настоящий Договор (в том числе уступку прав требования по настоящему Договору) в установленном законом порядке.

7.2.3. В течение 10 (десяти) календарных дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, произвести все расчеты с Застройщиком, указанные в п.п. 9.6., 11.2. – 11.3., настоящего Договора; принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2.4. Предоставить все необходимые документы Застройщику для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, а также для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

7.2.6. Не проводить работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (включая установку снаружи дома любых устройств, сооружений и т.п.).

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема- передачи Объекта долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

9.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, либо иного документа о передаче. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Акта о результатах реализации Договора.

9.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности Объекта к передаче. В течение указанного срока Стороны обязаны произвести все взаиморасчеты между собой, в том числе в соответствии с п.п. 9.6., 11.2. - 11.3., Договора, принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства, в том числе обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию, содержанию придомовой территории и охране).

9.5. В случае если Участник долевого строительства не исполнил или не надлежаще исполнил взятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену договора и/или не произвел взаиморасчеты с Застройщиком в соответствии с п.п. 11.2. - 11.3., и/или не выполнил иные обязательства предусмотренные настоящим договором, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств.

9.6. До подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить содержание самого Объекта долевого строительства до передачи его в управление эксплуатирующей организации в размере 0,4 (ноль целых четыре десятых) % от цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

9.7. При уклонении Участника долевого строительства от приемки в срок, предусмотренный в п. 9.3 по непредусмотренным законом основаниям или при отказе от приемки Объекта долевого строительства без мотивированных причин, Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты уведомления Участника о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по Договору, а Участник долевого строительства считается принявшим Объект долевого строительства и полную ответственность за сохранность и его содержание, со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

9.8. При несоответствии состояния Объекта долевого строительства условиям Договора, Проектной документации, а также иных обязательных требований, Участник долевого строительства указывает такие несоответствия в Заявлении с подробным перечислением недостатков, подлежащих устранению.

После устранения существенных недостатков Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков и готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче явиться в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта

долевого строительства.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Сообщения об устранении недостатков и готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном п. 9.7 Договора.

9.9. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. При этом изменение сроков передачи Объекта долевого строительства осуществляется на основании дополнительно заключенного между сторонами соглашения.

9.10. Одновременно с подписанием Акта приема–передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта и предоставление коммунальных и иных услуг с организацией, обеспечивающей эксплуатацию Объекта.

10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

10.2. При возникновении у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства у него одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена или передана Участником долевого строительства отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются:

- Акт о результатах реализации Договора;
- Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

10.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанные с этим расходы не входят в стоимость настоящего договора и оплачиваются Участником дополнительно.

10.5. Застройщик может оказать Участнику долевого строительства дополнительные услуги при оформлении прав собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного возмездного договора поручения, который будет заключен с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом при условии предоставления Участником долевого строительства всех документов, необходимых в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации права собственности. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником долевого строительства права собственности.

11. ЗАВЕРШЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ РАСЧЕТОВ

11.1. Стороны допускают, что площадь Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства.

11.2. Если по данным органа, осуществляющему техническую инвентаризацию Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит площадь, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, то Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения сообщения (уведомления) Застройщика о готовности к передаче и до подписания Акта приема-передачи квартиры, производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв.м., указанного в п.4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

11.3. Если по данным органа, осуществляющему техническую инвентаризацию Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, то Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства переплаченную им сумму, исходя из стоимости 1 кв.м., указанного в п.4.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства.

11.4. Изменение общей площади Объекта долевого строительства и возникновение суммы доплаты/переплаты влекут перерасчет размера денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора.

11.5. По результатам взаиморасчетов по договору между Застройщиком и Участником долевого строительства стороны подписывают «Акт о результатах реализации Договора».

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

12.1.Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.

12.2.Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора он ознакомился с оригиналом Проектной декларации Объекта долевого строительства, получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о фирменном наименовании, месте нахождения и режиме работы Застройщика,
- о государственной регистрации Застройщика и о постановке на учет в налоговом органе,
- о проектах строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие Застройщик в течение трех последних лет,
- о статусе и полномочности Застройщика, как участника строительства Объекта, а также статусе и полномочиях руководящих лиц,

- о разрешении на строительство, о правах Застройщика на земельный участок,
- о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о значении государственной регистрации настоящего договора и сделок с недвижимым имуществом как юридическом акте признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество,
- все положения настоящего договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

12.3.Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства не заключать в период действия каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства, если иное не предусмотрено условиями настоящего договора.

13.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Стороны сделают все от них зависящее для разрешения всех споров и разногласий, связанных со строительством (созданием) Объекта, или возникающие в связи с выполнением или интерпретацией любого из положений Договора, путем переговоров между собой.

13.2.Все споры, возникающие между Сторонами при осуществлении ими своих прав или исполнении ими своих обязанностей, прямо установленных настоящим Договором, и (или) возникших при исполнении (реализации) ими обязательств (прав), обусловленных в силу требований действующего законодательства Российской Федерации обязательствами (правами) Сторон, подлежат досудебному урегулированию путем переговоров (консультаций) с участием уполномоченных представителей сторон.

13.3.Если по истечении месяца с даты начала переговоров не будет достигнуто соглашение, все разногласия и споры, которые возникли или могут возникнуть в связи с настоящим Договором, разрешаются в судебном порядке.

14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

14.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением случаев, специально предусмотренных настоящим договором.

14.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, дополнительно согласованный сторонами.

14.3. В случае просрочки, отказа или уклонения Участника долевого строительства (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срока, установленным графиком платежей или условиями Договора, Застройщик вправе в порядке, установленным действующим законодательством отказаться от исполнения принятых на себя обязательств в одностороннем порядке и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

14.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

14.5. Для определения даты и времени подачи пакета документов в регистрирующий орган, Участник долевого строительства в пределах указанного периода в п.14.6 договора обязан обратиться к Застройщику.

14.6. Если Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и будет вправе заключить (и зарегистрировать) договор на данный Объект долевого строительства с любым третьим лицом.

14.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу возвращаются Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу без начисления процентов за пользование чужими денежными средствами.

14.8. В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин, Застройщик уведомляет ПАО Сбербанк, в котором открыт счет эскроу, о наступлении данных событий и необходимости перечисления (возврата) денежных средств Участнику долевого строительства, путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства.

15. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

15.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным государственным органом.

15.2. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера, таких как пожар, бури, наводнения, штормы, землетрясения, эпидемии и другие стихийные бедствия, война или военные действия, дефолт, забастовки, а также решения, действия (бездействие) федеральных или региональных органов местного самоуправления, прочих обстоятельств непреодолимой силы, приведших к невозможности исполнения или изменения условий настоящего Договора.

15.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обстоятельств по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере данных обстоятельств известить в письменном виде другую сторону без промедления, если сами такие обстоятельства не препятствуют такому извещению.

15.4. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого

действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

15.5. В случае, если указанные обстоятельства будут действовать более трех месяцев и при невозможности, вследствие их возникновения, выполнения обязательств по настоящему Договору, стороны согласуют меры, которые необходимо предпринять.

16. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

16.1.Условия настоящего договора распространяются на отношения Сторон, начиная с даты его (Договора) регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств. С даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

16.2.Действие настоящего договора прекращается:

- в результате исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему договору;
- досрочно по взаимному согласию Сторон;
- досрочно по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным договором;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

17. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

17.1.Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Участником долевого строительства суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

17.2.Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом.

17.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считается заключенной с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Объекта в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

17.4.Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и считается заключенным с момента такой регистрации.

18.2.Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

18.3.Все приложения, соглашения, изменения и дополнения к настоящему Договору, а также иные договоры, заключенные между Сторонами, имеющие отношение к предмету Договора, или вытекающие из сути Договора, являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они совершены в письменной форме, в них имеется ссылка на настоящий Договор и они подписаны обеими сторонами.

18.4.При изменении реквизитов по Договору каждая из Сторон должна представить письменное уведомление об этом другой Стороне.

18.5.При наличии каких-либо расхождений между приложениями и самим Договором, Договор имеет приоритет.

18.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик **ООО «СЗ Эдельвейс»**	**Участник долевого строительства**
_____А.Б. Комбаров	**_____**