

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капстрой-Питер», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее ОГРН 1207700124169, ИНН 7727441970, с местом нахождения по адресу: 117042, г. Москва, ул. Венёвская, д.6, эт.Подвал, пом.П, часть комн.7, в лице генерального директора Горбачевой Екатерины Николаевны, действующей на основании Устава («Застройщик»), и

Гражданин Российской Федерации _____, СНИЛС: _____, пол _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____ («Участник Долевого Строительства»), совместно именуемыми «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве («Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1 Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- **«Здание»** - Жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой, который будет построен по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Василеостровский район, 15-я линия В.О., д. 84, корп.2, литера Б (строительный адрес); количество этажей: 2, 3, 8, 9, общая площадь 9 403,5 кв.м., материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкость рассчитана на интенсивность сейсмических воздействий не более 5 баллов, строящееся с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

- **«Объект Долевого Строительства»** - жилое помещение - квартира/ нежилое помещение – кладовая/ машино-место, подлежащее/ие передаче Участнику Долевого Строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и входящие в состав указанного Здания.

- **«Проектная Декларация»** - проектная декларация в отношении Здания, размещаемая Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214»), а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путем публикации в установленном Законом №214 порядке.

- **«Проектная общая площадь квартиры»** - площадь по проекту в соответствии с ч.5 ст.15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- **«Общая площадь квартиры»** - площадь в соответствии с ч.5 ст.15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, в соответствии с данными экспликации технического плана Здания, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- «**Проектная площадь кладовой**» - площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- «**Площадь кладовой**» - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана Здания, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- «**Машино-место**» - передаваемые Застройщиком Участнику долевого строительства 1/65 доля в праве общей долевой собственности на оборудование механизированной парковки-лифта для размещения 65 (Шестидесяти пяти) легковых транспортных средств и 1/65 доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, в котором размещается такое оборудование в соответствии с Проектной Декларацией, расположенное на _____ этаже Здания.
- «**Проектная площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта**» - площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- «**Площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта**» - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана Здания, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- «**Цена Договора**» означает денежные средства, уплачиваемые Участником Долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору.
- «**Договор эскроу счета**» - заключаемый в соответствии со ст.860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации с учётом особенностей, указанных в ст.ст. 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника Долевого Строительства) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу принадлежат депоненту (Участнику Долевого Строительства) до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (Застройщику), а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 45 Гражданского кодекса Российской Федерации с учётом особенностей, указанных в ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
- «**Уполномоченный банк (эскроу-агент)**» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», местонахождение: г. Москва, адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481) Телефон: +74955005550, email: sberbank@sberbank.ru.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

- 2.1 Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - Договор купли-продажи № 1 от 29.05.2020 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) 19.06.2020 г. № регистрации 78:06:0002057:21-78/033/2020-10, объект: земельный участок площадью 2 810 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002057:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого

дома (жилых домов), адрес: г. Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., дом 84, корп. 2, литера Б;

- Разрешение на строительство № 78-02008120-2014 от 05.03.2014 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 3.1 Застройщик настоящим обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, а Участник Долевого Строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект Долевого Строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 3.2 Объект Долевого Строительства:
- 3.2.1. – жилое помещение - квартира, назначение: квартира, условный номер _____, этаж расположения: _____, номер подъезда (секции): _____, проектная общая площадь: _____ кв.м., количество комнат: _____.
Проектная площадь комнаты _____ кв.м.;
Наименование помещения: кухня, проектная площадь: _____ кв.м.;
Наименование помещения: с/у, проектная площадь: _____ кв.м.;
расположенное в Здании.
Отделка Объекта Долевого Строительства – White Box .
- 3.2.2. нежилое помещение – кладовая: условный номер _____, этаж расположения: _____, проектная площадь кладовой: _____ кв.м.
- 3.2.3. 1 (одно) машино-место.
- 3.2.3. План Объекта Долевого Строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта Долевого Строительства, а также местоположение Объекта Долевого Строительства на этаже содержится в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.3 Указанный адрес Объекта Долевого Строительства является строительным адресом. По окончании строительства Зданию будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта Долевого Строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Здания, Объекту Долевого Строительства присваивается фактический номер.
- 3.4 Право собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости. Объект Долевого Строительства приобретает Участником Долевого Строительства для личных (семейных) нужд.
- 3.5 Право на оформление в собственность Объекта 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 Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 9428 от 21.04.2021 года и Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 9429 от 21.04.2021 года, заключенных между ПАО Сбербанк и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капстрой-Питер» (далее – «Кредитный договор»), земельный участок на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге у ПАО Сбербанк, на основании Договора ипотеки № 9428/И1 от

21.04.2021, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20 мая 2021 года, номер регистрации 78:06:0002057:21-78/011/2021-12, а также Договора последующей ипотеки № 9429/И1 от 21.04.2021, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 24 мая 2021 года, номер регистрации 78:06:0002057:21-78/011/2021-13. В соответствии с Договором залога имущественных прав № 9428/ИП1 от 21.04.2021 и Договором последующего залога имущественных прав № 9429/ИП1 от 21.04.2021 в залоге у ПАО Сбербанк находятся имущественные права (требования) на получение в собственность нереализованных площадей Здания: жилых площадей (квартир), общей площадью не менее 6 304,8 (Шесть тысяч триста четыре целых восемь десятых) кв. м.; нежилых площадей, общей площадью не менее 1 592,8 (Одна тысяча пятьсот девяносто две целых восемь десятых) кв.м.; нежилых площадей (кладовых), общей площадью 140,7 (Сто сорок целых семь десятых) кв.м.; нежилых площадей механизированной автостоянки, общей площадью 115,7 (Сто пятнадцать целых семь десятых) кв. м.; объекты водоснабжения, в т.ч. ВЗУ, станции второго подъема и резервуары; объекты теплоснабжения, в т.ч. котельная и ЦТП; бытовую и ливневую канализации, в т.ч. очистные сооружения, жируловители, необходимые для эксплуатации Здания по договору генерального подряда на строительство Здания.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Застройщик обязан:

- 4.1.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Объект Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником Долевого Строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта Долевого Строительства информировать Участника Долевого Строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством.

4.2. Застройщик вправе:

- 4.2.2. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214.
- 4.2.3. Требовать от Участника Долевого Строительства уплаты Цены Договора, а также доплаты Цены Договора в случае, предусмотренном в п.7.8. настоящего Договора.

4.3. Участник Долевого Строительства обязан:

- 4.3.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 4.3.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимое дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 4.3.3. Принять Объект Долевого Строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 4.3.4. После передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному акту, Участник Долевого Строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта Долевого Строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Здании, в котором располагается Объект Долевого Строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключит с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Здания, в котором располагается Объект Долевого Строительства, прилегающей территории, а также заключит соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Здании. Уклонение Участником

Долевого Строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Здания и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника Долевого Строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Здании. Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что Здание будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник Долевого Строительства обязуется подписать соответствующий договор в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.

- 4.3.5. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В случае, если в указанный срок Участник Долевого Строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не пописанным и не подлежит государственной регистрации.
- 4.3.6. До подписания Передаточного Акта в отношении Объекта Долевого Строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта Долевого Строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).
- 4.3.7. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.
- 4.3.8. До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект Долевого Строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект Долевого Строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. На дату подписания Договора планируемым сроком получения Застройщиком Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию является **3 квартал 2022 года**. Указанный срок может быть изменен (сокращен или увеличен) Застройщиком, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства.
- 5.2. Застройщик обязуется передать Объект Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в следующие сроки:
 - **начало периода передачи 31 октября 2022 года;**
 - **окончание периода передачи 31 декабря 2022 года.**
- 5.3. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в срок, указанный в статье 5.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику Долевого Строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

- 5.4. В случае если строительство Здания будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта Долевого Строительства после надлежащего уведомления Участника Долевого Строительства.
- 5.5. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником Долевого Строительства уведомления о завершении строительства Здания Участник Долевого Строительства обязан выполнить обязательства, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект Долевого Строительства.
- 5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайно гибели 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, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт 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 о передаче Объекта Долевого Строительства.
- 5.8. В случае уклонения Участника Долевого Строительства от принятия Объекта Долевого Строительства, Участник Долевого Строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник Долевого Строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Здания и Объекта Долевого Строительства пропорционально доле Участника Долевого Строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Здания до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Долевого Строительства.
- 5.9. В случае если в Объекте Долевого Строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник Долевого Строительства вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства и, соответственно, подписания Передаточного Акта до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов.
- 5.10. Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта. При этом Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов.
- 5.11. В случае если Участник Долевого Строительства отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их

устранения процедура приемки Объекта Долевого Строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приемки Объекта Долевого Строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.2. выше, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением срока, указанного в статье 5.2. настоящего Договора.

5.13. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:

- (a) указание на наличие Несущественных Дефектов (статья 5.10 Договора);
- (b) расхождение общей площади квартиры и (или) общей площади кладовой и (или) общей площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади квартиры, проектной площади кладовой и проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта в пределах 2% (Двух процентов) в большую или меньшую сторону;
- (c) использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- (d) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- (e) внесение Застройщиком изменений в Проектную Документацию в установленном законодательством порядке, за исключением существенных изменений Проектной Документации, в результате которых Участник Долевого Строительства лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора.

В указанных случаях Участник Долевого Строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта Долевого Строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта Долевого Строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта Долевого Строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок в значении статьи 7 Закона № 214 (далее – «Гарантийный Период») на Объект Долевого Строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ) составляет 5 (пять) лет со дня подписания Передаточного акта. Гарантийный Период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта Долевого Строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. В течение сроков, указанных в статье 6.1. Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником Долевого Строительства за качество строительства Объекта Долевого Строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта Долевого Строительства.

6.3. В случае выявления в течение Гарантийного Периода Существенных Дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта Долевого Строительства и не связанных с нормальным износом, Участник Долевого Строительства вправе потребовать от Застройщика

устранения таких Существенных Дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных Дефектов.

- 6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта Долевого Строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного Периода, 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; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником Долевого Строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 7.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании пп.23.1, п.3, ст.149 НК РФ, что соответствует долевому участию в строительстве _____ кв.м. Проектной общей площади квартиры, проектной площади кладовой и проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование _____ механизированной парковки-лифта, из расчета _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной общей площади квартиры, _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной общей площади кладовой и _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта, включая стоимость 1/65 доли в этом оборудовании.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее 01 июля 2022 года [при реализации на инвестиционной фазе]./ При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее 17 июля 2023 года [при реализации объекта введенного в эксплуатацию]. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.

Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного Акта).

- 7.2. Оплата Цены Договора Участником Долевого Строительства производится в безналичном порядке, путем внесения Цены Договора на счет эскроу в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за счет собственных денежных средств в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Денежные средства вносятся на счет эскроу _____ в уполномоченном банке (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», местонахождение: г. Москва, адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537,

являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481) Телефон: +74955005550, email: sberbank@sberbank.ru, в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к настоящему Договору.

При оплате Цены Договора в назначении платежа должно быть указано «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " __ " _____, НДС не облагается».

- 7.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 7.4. Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного акта).
- 7.5. Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.
- 7.6. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником Долевого Строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход 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 Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 7.7. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником Долевого Строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником Долевого Строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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 РФ».
- 7.8. Если площадь квартиры, и (или) площадь кладовой, и (или) площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта (указанная в Передаточном акте) будет отличаться от Проектной площади квартиры и (или) Проектной площади кладовой и (или) Проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта, на 2% (Два процента) и более, Цена Договора будет уточнена в соответствии со следующим:

- (а) Если площадь квартиры и (или) площадь кладовой и (или) площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта больше, чем Проектная общая площадь квартиры и (или) Проектная площадь кладовой и (или) Проектная площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: $(ФП - ПП) \times КВМ$;
- (б) Если фактическая площадь меньше чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле $(ПП - ФП) \times КВМ$;

где:

ФП –общая площадь квартиры, и (или) площадь кладовой, и (или) площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта

ПП – Проектная общая площадь квартиры, и (или) проектная площадь кладовой, и (или) проектная площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта КВМ – стоимость 1 кв. м согласно статье 7.1. настоящего Договора.

Во избежание сомнений, если Общая площадь квартиры и (или) площадь кладовой и (или) площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта будет отличаться от Проектной общей площади квартиры и (или) Проектной площади кладовой и (или) Проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта менее чем на 2% (Два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

При увеличении площади в соответствии с настоящим пунктом Договора более чем на 2 %, Участник Долевого Строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, при уменьшении площади более чем на 2 % Участнику Долевого Строительства после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником Долевого Строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. В случае просрочки уплаты платежа, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник Долевого Строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства по оплате.

- 7.9. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся меньше указанной в п. 7.1. настоящего Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 7.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику Долевого Строительства, является доходом Застройщика, остается в его распоряжении в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся больше указанной в п. 7.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной п. 7.1. Договора суммой покрывается за счет Застройщика.

8. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 8.1. Уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта при условии полной оплаты Цены Договора.
- 8.2. В случае неполной уплаты Участником Долевого Строительства Цены Договора, уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору

- иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 8.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника Долевого Строительства произвести уступку прав (требования) на Объект Долевого Строительства полностью или частично, Участник Долевого Строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект Долевого Строительства.
- 8.4. Замена Участника Долевого Строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник Долевого Строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике Долевого Строительства.
- 8.5. В той мере, в которой это допускается применимым законодательством, Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
- 8.6. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214.
- 9.2. Участник Долевого Строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте Долевого Строительства до оформления права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства.
- 9.3. Участник Долевого Строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Здания, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником Долевого Строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 9.4. В случае нарушения срока передачи Объекта Долевого Строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику Долевого Строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.
- 9.5. В случае систематической просрочки Участником Долевого Строительства уплаты Цены Договора, под которой понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик будет вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со статьей 10.3. настоящего Договора.
- 9.6. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора и (или) доплаты Цены Договора в соответствии с п.7.8. настоящего Договора, Участник Долевого Строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в пункте 10.2. настоящего Договора.
- 10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214. 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 по почте заказным письмом с описью вложения.
- 10.3. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных в п.9.5. настоящего Договора. В случае просрочки оплаты Цены Договора (части Цены Договора в соответствии с Графиком платежей) Застройщик направляет Участнику Долевого Строительства сообщение о необходимости оплаты Цена Договора (части Цены Договора в соответствии с Графиком платежей) и последствиях неоплаты. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящему Договоре.
- 10.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника Долевого Строительства, за исключением случая, указанного в п. 10.2. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником Долевого Строительства по настоящему Договору вправе удержать с Участника Долевого Строительства неустойку в размере 7% (семи процентов) от Цены Договора, указанной в п. 7.1. настоящего Договора, но не более 350 000,00 (Трехсот пятидесяти тысяч) рублей.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 11.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
- 11.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде таких обстоятельствах другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по

настоящему Договору.

- 11.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
- 11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 12.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Зданием и/или правом аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство здания без согласия Участника Долевого Строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Зданием и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214.
- 12.2. Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику в соответствии со ст. 13 Закона № 214 на передачу в залог, в том числе последующий залог, любому банку и/или иному лицу, в случае обращения банком взыскания на предмет залога/уступки прав (требований) по кредиту, обеспеченному залогом: - предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды, строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; объекта незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект; Объекта долевого строительства с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и до даты передачи Объекта Долевого Строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214, Участнику Долевого Строительства, в обеспечение исполнения любых обязательств Застройщика перед банком.
- 12.3. Участник Долевого Строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ на замену права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Здания (включая уменьшение площади земельного участка), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что право аренды вновь возникшего (образованного) земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка,

- участка, будет обеспечивать расположенное на нем строящееся Здание.
- 12.4. Участник Долевого Строительства дает согласие на передачу имущества, указанного в частях 1 – 3 ст. 13 Закона № 214, в том числе права аренды земельного участка, в залог/последующий залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка.
- 12.5. Содержание ст.13 Закона № 214 и ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ Участнику Долевого Строительства разъяснено и понятно. В случае замены права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство здания, Участник Долевого Строительства каких-либо претензий, в том числе финансовых, не имеет и иметь не будет.
- 12.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган 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 Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 12.7. 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, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 12.8. Участник Долевого Строительства ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Здания (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Здания 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.
- 12.9. Участник Долевого Строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машино-мест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.
- 12.10. Участник Долевого Строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника Долевого Строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник Долевого Строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
- 12.11. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу земельного участка, строящегося на нем Здания и его частей в залог (в том числе последующий) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве, а также договорам, заключенным с Уполномоченным банком (эскроу-агент).
- 12.12. В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником Долевого Строительства обязательства по полной оплате Цены Договора Объект Долевого Строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.
- 12.13. Настоящим Участник Долевого Строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника

Долевого Строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника Долевого Строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник Долевого Строительства подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.

- 12.14. Настоящим Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путем информирования Участника Долевого Строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.
- 12.15. Подписанием настоящего Договора Участник Долевого Строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора. Участник Долевого Строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией в Единой информационной системе жилищного строительства.
- 12.16. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Дополнение в случае приобретения в личную собственность (вне брака)

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника Долевого Строительства. При этом Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.

Дополнение в случае приобретения в общую совместную собственность (в браке)

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника Долевого Строительства и его супруги/ее супруга. Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке и им получено нотариальное согласие супруга на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 35 Семейного Кодекса РФ.

Дополнение в случае наличия брачного договора:

Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке с (ФИО, паспортные данные), с которым у него заключен брачный договор, условия которого не препятствуют заключению и надлежащему исполнению настоящего Договора.

Дополнение в случае оформления в общую долевую собственность

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника Долевого Строительства (размер доли) принадлежит Участнику Долевого Строительства, (размер доли) принадлежит (ФИО, паспортные данные).

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом № 214:

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

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта Долевого Строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику Долевого Строительства не менее чем за 14

(Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного срока начала передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником Долевого Строительства в настоящем Договоре или вручено Участнику Долевого Строительства лично под расписку.

- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, 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 согласованным адресам. Участник Долевого Строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. 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.

14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 14.1. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора или соответствующего дополнительного соглашения.
- 14.2. Право собственности на завершенный строительством Объект Долевого Строительства возникает у Участника Долевого Строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника Долевого Строительства в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его подписания и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие настоящего Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.
- 15.2. Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.
- 15.3. Если настоящий Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.
- 15.4. Если настоящий Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные настоящим Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) календарных дней.
- 15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 15.6. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и состоят из следующего:

- | | |
|--------------|---|
| Приложение 1 | Поэтажный план |
| Приложение 2 | Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства |
| Приложение 3 | График платежей |
- 15.7. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.
- 15.8. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.
- 15.9. Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.
- 15.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру на русском языке для каждой из Сторон, а третий подлинный экземпляр на русском языке передается в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник Долевого Строительства: **Застройщик:**
Гражданин Российской Федерации

Телефон:
Электронная почта:

Застройщик:
Генеральный директор

_____ / _____ //

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что:

- (a) Поэтажный план Объекта Долевого Строительства приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта Долевого Строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной общей площади квартиры/Проектной площади кладовой/ Проектной площади нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта, и площади Объекта Долевого Строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта Долевого Строительства;
- (b) указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная общая площадь квартиры», «Проектная площадь кладовой», Проектная площадь нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта, а также может не совпадать с Общей площадью квартиры, площадью кладовой и площадью нежилого помещения, в котором размещается оборудование механизированной парковки-лифта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном акте;
- (c) параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта Долевого Строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта Долевого Строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
- (d) расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта Долевого Строительства.

Участник Долевого Строительства:

Застройщик:

Генеральный директор

_____/_____/_____/_____/

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участник Долевого Строительства:

_____ / _____./

Застройщик:

Генеральный директор

_____ //

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

В течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации прав Участник Долевого Строительства обязуется открыть счет эскроу в Уполномоченном Банке (ПАО «Сбербанк России»), и перевести на указанный счет денежные средства в размере _____ (_____) рубля __ копеек.

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до «__» _____ 20__ г. включительно.

Участник Долевого Строительства:

Застройщик:

Генеральный директор

_____/_____/_____/

_____/_____/