

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № XXX

Город ХХХХХ

Дата «ХХХХХ» ХХХХХ 202ХХХХХ

*Полное наименование Застройщика ХХХХХ* (сокращенное наименование Застройщика ХХХХХ), далее по тексту – «**Застройщик**», в лице ХХХХХ, действующего/ей на основании ХХХХХ, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин/ка РФ ФИО ХХХХХ**, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером ХХХХХ, площадью ХХХХХ кв. м, категория земель: ХХХХХ, вид разрешенного использования: ХХХХХ, местоположение: ХХХХХ.

Земельный участок принадлежит Застройщику *на праве ХХХХХ (собственности/аренды)* на основании ХХХХХ. *Право собственности/договор аренды* зарегистрирован ХХХХХ.

1.2. **Многоквартирный дом** – *наименование в соответствии с Разрешением на строительство ХХХХХ*, строящийся на Земельном участке, в соответствии с проектной и разрешительной документацией с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: ХХХХХ.

Основные характеристики Многоквартирного дома содержатся в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес Многоквартирного дома является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после его ввода в эксплуатацию.

1.4. **Объект долевого строительства (Квартира)** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Многоквартирном доме.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта долевого строительства лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Основные характеристики и техническое описание Квартиры**, содержатся в *Приложении №1* к настоящему Договору.

**План Объекта долевого строительства** – план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов (при их наличии), местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа, содержится в *Приложении № 2* к Договору.

**Требования к отделке Объекта долевого строительства** указаны в *Приложении № 3* к Договору.

1.5. **Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на которой будет расположен данный Многоквартирный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности.

1.6. **Разрешение на строительство** – *наименование и реквизиты документа ХХХХХ*.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, иным требованиям, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.8. **Проектная площадь Объекта долевого строительства**, указанная в Приложении № 1 к Договору (далее – «**Проектная площадь**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, балконов, лоджий, веранд и террас.

1.9. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** (далее – «**Фактическая площадь**»), состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, балконов, лоджий, веранд и террас, подлежит определению после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта долевого строительства лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь, определение которой дано в ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас).

Сторонами допускается отклонение Фактической площади от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Отклонение площади Объекта долевого строительства не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

1.11. **Орган регистрации** – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.12. **Проектная декларация** – официальный документ, включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома, размещена в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.13. **Закон о долевом строительстве** – Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома цену Договора в сроки, порядке и размере в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта долевого строительства, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Цена Договора на момент его заключения составляет XXXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек, НДС не облагается.

3.3. В случае, если Фактическая площадь, установленная (определенная) после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам технической инвентаризации, будет больше или меньше Проектной площади, и эта разница составляет более 2% от Проектной площади, Стороны производят взаиморасчеты в нижеуказанном порядке:

3.3.1. Если Фактическая площадь больше Проектной площади и эта разница составляет более 2%, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы.

Доплата определяется как разница между Фактической площадью и Проектной площадью, которая превышает 2% от Проектной общей площади. Размер доплаты денежных средств определяется из расчета цены квадратного метра, определенного путем деления цены настоящего Договора на Проектную площадь Объекта долевого строительства. Доплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.3.2. Если Фактическая площадь меньше Проектной площади и эта разница составляет более 2%, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью и Проектной площадью, которая превышает 2% от Проектной площади. Размер возврата денежных средств определяется из расчета цены квадратного метра, определенного путем деления цены настоящего Договора на Проектную площадь Объекта долевого строительства. Возврат производится путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства.

3.3. Оплата цены Договора в размере XXXXX производится Участником долевого строительства за счет *собственных/заемных* XXXXX денежных средств в течение XXXXX дней с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора.

3.4. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены Договора на счет эскроу в порядке, установленном ст.ст. 15.4., 15.5. Закона о долевом строительстве, при этом:

**Депонент** - Участник долевого строительства XXXXX;

**Уполномоченный банк** (эскроу-агент)

XXXXXX

ИНН XXXXX ОГРН XXXXX

Место нахождения (адрес): XXXXX

Адрес электронной почты XXXXX

Телефон банка XXXXX

**Бенефициар**

Наименование застройщика XXXXX (ОГРН XXXXX, ИНН XXXXX)

**Срок условного депонирования:** XXXXX

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.2. Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который может быть осуществлен возврат денежных средств в случае прекращения Договора по основаниям, предусмотренным Законом о долевом строительстве.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее XXXXX (далее – «Срок передачи Объекта долевого

строительства»), при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – **«Акт приема-передачи»**), или одностороннему Акту о передаче Объекта долевого строительства, оформляемому Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Закона о долевом строительстве.

4.3. Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, определенных ч. 6 ст. 8 Закона о долевом строительстве. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения Уведомления приступить к принятию Объекта долевого строительства и осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи.

Стороны согласовывают точное время осмотра Объекта долевого строительства. В отсутствие извещения Участника долевого строительства о невозможности приемки Объекта долевого строительства в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным временем.

4.6. Неявка Участника долевого строительства в установленный срок может быть расценена как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и Застройщик вправе оставить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве.

4.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, если он создан (построен) с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Объект долевого строительства не соответствует иным требованиям, предусмотренным Законом о долевом строительстве

4.8. Если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, Стороны пришли к соглашению, что они не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.9. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, Застройщик в порядке и в сроки, установленные 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.

4.10. Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства при условии, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по адресу, указанному в разделе 11 Договора.

Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.11. Если Участником долевого строительства заявлено требование о безвозмездном устранении недостатков, срок устранения недостатков составляет не менее 30 и не более 45 (сорок пять) дней, если действующим законодательством РФ не установлены более длительные сроки.

Если нормативными правовыми актами РФ установлены более длительные сроки, то срок устранения недостатков равен этим срокам, если Сторонами не установлено иное.

4.12. Если на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику действуют положения закона, устанавливающие особенности передачи Объекта долевого строительства, применяются указанные нормы, если Сторонами не установлено иное.

4.13. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором или Проектной декларацией срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в условия Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.14. Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента оплаты Цены Договора.

4.15. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства») или Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена Застройщиком в личном кабинете Участника долевого строительства на сайте XXXXX.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня его передачи Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства и результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

5.6. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав

элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. Участник долевого строительства вправе предъявить требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, предусмотренные Законом о долевом строительстве, в течение гарантийного срока.

При этом Стороны договорились, что требования Участника долевого строительства об устранении недостатков должны быть предъявлены письменно, содержать описание выявленных недостатков и срок устранения недостатков Застройщиком не может быть меньше 30 и больше 45 календарных дней.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **6.1. Обязанности и права Участника долевого строительства:**

6.1.1. В день подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде, получить электронно-цифровую подпись.

6.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, указанной в п. 6.1.1. Договора подать в Орган регистрации документы для государственной регистрации Договора.

6.1.3. Своевременно оплачивать цену Договора в порядке и сроки, которые предусмотрены Договором.

6.1.4. Произвести доплату, предусмотренную п.п. 3.3., 3.3.1 Договора, до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.1.5. В сроки и порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства.

6.1.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.1.7. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить переустройство/перепланировку (в том числе снос/перенос/установку перегородок, переустройство коммуникаций и т.д., перенос дверных проёмов), а также не менять места расположения частей помещения по назначению в Объекте долевого строительства.

6.1.8. С момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и при условии получения согласования управляющей организации либо иной уполномоченной организации.

6.1.9. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (остекление, установку любых устройств и сооружений, любых работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома и т.п.), без согласования с уполномоченными организациями.

Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

6.1.10. Имеет право уступать свои права и/или обязанности по Договору третьему лицу на следующих условиях:

- уступка прав и/или обязанностей по Договору третьему лицу только после полной оплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по

Договору, обязан уведомить Застройщика о смене Участника долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента такой уступки с представлением Застройщику оригинала договора (соглашения) об уступке права требования;

- Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

- Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного Договора обратиться к Эскроу-агенту в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу;

- частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям, в отношении процентов за пользование денежными средствами, не допускается.

6.1.11. В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного п.6.1.1 Договора, на 5 (Пять) календарных дней, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора. Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого строительства третьим лицам.

6.1.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **6.2. Обязанности и права Застройщика:**

6.2.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и по окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, указанной в п. 6.1.1. Договора, подать в Орган регистрации документы для государственной регистрации Договора.

6.2.3. Обеспечить свободный доступ Участника долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Законом о долевом строительстве и иными нормативными правовыми актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.2.4. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Законом о долевом строительстве.

6.2.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи, качество которой соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении к Договору, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в порядке, установленном Договором.

6.2.6. Осуществить действия по государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2.7. В случае если у Участника долевого строительства имеется задолженность по оплате Цены Договора либо осуществлению взаиморасчетов в соответствии с п. 3.3.1. Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента полного расчета по Договору.

6.2.8. Без письменного уведомления Участника долевого строительства вносить в проект Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Закона о долевом строительстве, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом о долевом строительстве и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера, как: эпидемии, пандемии, землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п., экстремальная температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.5. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

7.6. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если по взаимному соглашению Стороны применили претензионный (досудебный) порядок разрешения спора, заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

9.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в порядке, определенном законом.

9.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства или Застройщика в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться

конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по соглашению Сторон по требованию любой из Сторон.

10.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное согласие на:

10.3.1. Получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

10.3.2. На внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада Многоквартирного дома, а также с изменением назначения нежилых помещений и Общего имущества.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Многоквартирном доме (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

10.3.3. На проведение работ по обмерам Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом или физическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства), при этом данное лицо должно соответствовать требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

10.3.4. Привлечение Застройщиком кредитного финансирования для строительства (создания) Многоквартирного дома и предоставление в залог (ипотеку) банку Земельного участка и/или любых его частей, имущественных прав.

10.3.5. То, что до выбора способа управления Многоквартирным домом оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома будет осуществляться выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей компанией.

10.3.6. Участник долевого строительства дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, включая, но не ограничиваясь: раздел, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, образование новых земельных участков, изменения границ и/или площади Земельного участка, проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений в сведения о Земельном участке в государственный кадастр недвижимости, единый государственный реестр недвижимости, осуществление иных кадастровых работ, на совершение действий, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, а также других необходимых действий, связанных с государственной регистрацией возникновения, изменения, прекращения прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), обеспечение согласования и принятия распорядительных актов органов исполнительной власти.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика и по соглашению Сторон в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка, о чем Стороны в обязательном порядке подписывают дополнительное соглашение к Договору.

Настоящее согласие Участника долевого строительства действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном Договором и Законом о долевом строительстве

Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

10.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

10.4.1. До заключения настоящего договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

10.4.2. Ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов и проектной декларации, размещенных в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф>.

10.4.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве в пользу Участника не возникает.

10.4.4. С даты принятия Объекта долевого строительства или с даты передачи Объекта долевого строительства, определенной Законом о долевом строительстве, обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами.

Для этих целей, в порядке, предусмотренном законодательством, Участник долевого строительства вправе заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания Общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Управляющей компанией или иной уполномоченной организацией, в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

Не подписание Участником долевого строительства договора управления с управляющей компанией либо иного договора на обслуживание/эксплуатацию Общего имущества Многоквартирного дома, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе на основании одностороннего акту о передаче Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком).

10.4.5. Предоставить согласие на обработку персональных данных Застройщику с целью заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора и иных действий, связанных с указанными целями, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

10.4.6. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней информировать Застройщика об изменениях в личных/персональных данных, в том числе: паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору. Все негативные последствия не уведомления Застройщика несет Участник долевого строительства.

10.4.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, банковских реквизитов, иных изменений, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф>. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10.4.8. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, за исключением сообщений, для которых Законом о долевом строительстве предусмотрен определенный порядок направления сообщений в адрес Участника долевого строительства, считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком посредством электронной почты, а также посредством отправки SMS-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, которые указаны в разделе 11 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким сообщением/уведомлением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

10.4.9. Уведомления и сообщения, направленные Участнику долевого строительства посредством электронной почты либо путем отправки SMS-сообщений считаются доставленными в день их отправки, за исключением случаев, когда имеются доказательства неполучения такого отправления в силу независимых от Участника долевого строительства технических сбоев.

10.4.10. Любые сообщения, уведомления и прочая корреспонденция, направляемые Застройщиком Участнику долевого строительства посредством почтового отправления, считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили Участнику долевого строительства, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или Участник долевого строительства не ознакомился с ними.

10.4.11. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.4.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.4.13. Договор составлен в форме электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон Договора.

#### **Приложения к Договору:**

- Приложение № 1 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – Требования к отделке помещения.

### **11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

#### **Застройщик:**

XXXXXX

адрес юридического лица:

XXXXXX

ОГРН XXXXXX

ИНН XXXXXX КПП XXXXXX

р/с XXXXXX

банк XXXXXX

к/с XXXXXX

БИК XXXXXX

Адрес для направления корреспонденции

XXXXXX

Адрес электронной почты

XXXXXX

#### **Участник:**

XXXXXXX

дата рождения: XXXXXX

место рождения: XXXXXX

паспорт: XXX XXвыдан XXXXXX,

дата выдачи: XXXXXX, код

подразделения: XXXXXX,

адрес регистрации: XXXXXX

адрес электронной почты XXXXXX

СНИЛС XXXXXX

#### **Застройщик:**

XXXXXX / XXXXXX/

#### **Участник:**

XXXXXX /XXXXXX/

## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основные характеристики Многоквартирного дома:

|                                           |                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Многоквартирный дом                       | наименование в соответствии с Разрешением на строительство<br>XXXXX |
| Назначение                                | Жилое                                                               |
| Количество этажей                         | X-XX                                                                |
| Общая площадь (кв.м.)                     | XXXXXX кв.м                                                         |
| Материал наружных стен и каркаса объекта: | XXXXXX                                                              |
| Материал поэтажных перекрытий             | XXXXXX                                                              |
| Класс энергоэффективности                 | XXXXXX                                                              |
| Класс сейсмостойкости                     | XXXXXX                                                              |

Основные характеристики и техническое описание Объекта долевого строительства:  
Назначение: *Жилое помещение (квартира)*

| Условный номер Объекта долевого строительства | Корпус | Секция | Тип помещения | Этаж | Проектная площадь, кв.м |
|-----------------------------------------------|--------|--------|---------------|------|-------------------------|
| XXX                                           | XXX    | XXX    | XXX           | XXX  | XXX                     |

Квартира состоит из:

|                                                        | Площадь (кв.м)                                                                           |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Комната                                                | Комната – _____<br>Комната – _____<br>Комната – _____                                    |
| Помещение вспомогательного использования               | Коридор – _____<br>Санузел – _____<br>Кухня – _____<br>Вспомогательное помещение - _____ |
| Лоджия/Балкон/веранда/терраса<br><u>Выбрать нужное</u> |                                                                                          |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:  
XXXXXXX / XXX/

Участник:  
XXXXXXX /XXX/

*План Объекта долевого строительства*  
Многоквартирный дом, план XXXXX этажа

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
XXXXXX / XXXXX/

**Участник:**  
XXXXXX /XXXXX/

**ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛКЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

**Общестроительные работы:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

В объекте долевого строительства (квартире) выполняется следующая отделка:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
XXXXXX / XXXXX/

**Участник:**  
XXXXXX /XXXXXX/