

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

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва _____ года

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании доверенности от _____ года, бланк _____, удостоверенном нотариусом города Москвы _____, зарегистрированной в реестре за _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь 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 по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____.

1.2. **Дом** – _____, состоящая(-ий) из _____, создаваемая(-ый) (строящаяся/-ий) с привлечением денежных средств Участника, расположенная на Земельном участке.

Основные характеристики Дома:

- общая площадь Дома – _____ кв.м;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: _____; наружные стены: _____; поэтажные перекрытия - _____;

- класс энергоэффективности корпусов – не ниже _____;

- сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома, может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Дома не является существенным изменением характеристик Объекта.

1.3. **Объект** – объект долевого строительства в Доме, а именно _____ (_____ помещение), расположенный в корпусе ___, на _____ этаже с условным номером (код помещения) _____ с размещением на поэтажном плане этажа Дома согласно Приложению № 1 к Договору, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику без внутренней отделки (в т.ч. без устройства стяжки, шумоизоляции/ звукоизоляции, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования) и без инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц). Устройство полов, нормативной, шумоизоляции/ звукоизоляции и гидроизоляции в Объекте производится Участником самостоятельно после передачи Объекта Участнику. Совместно с Объектом Участник также приобретает право на долю в общем имуществе Дома.

1.4. **Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта, которая составляет _____ кв.м.

1.5. **Фактическая площадь Объекта** – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1.6. **Цена** – сумма денежных средств, подлежащая оплате в соответствии с разделом 3 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный Договором срок передать Объект Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Строительство Дома ведется на основании документов, размещенных в соответствии с Законом 214-ФЗ в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>, в т.ч. на основании Разрешения на строительство от _____ г. № _____, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

2.3. Объект подлежит государственной регистрации в собственность Участника.

2.4. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона 214-ФЗ.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта в размере _____. Цена может быть изменена в случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п.3.4. Договора).

3.2. В Цену не вкл. затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.3. Участник в рамках строительства Объекта уплачивает Застройщику Цену в размере _____ (НДС не облагается) в порядке, предусмотрленном разделом 4. Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, Цена подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены исходя из цены 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 3.1. Договора, и величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта. Порядок и условия доплаты денежных средств Участником Застройщику или возврата денежных средств Застройщиком Участнику устанавливаются Актом приема-передачи Объекта.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. Денежная сумма в размере _____ вносится Участником на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Банке ВТБ (ПАО), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424, (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.1.2 Для зачисления денежных средств на Счет эскроу Участник (_____) вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ с использованием номинального счета _____, открытого в _____ (далее – «Номинальный счет»). Денежные средства Участника зачисляются на Номинальный счет не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

4.1.3. Перечисление денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в размере _____ осуществляется _____ в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения _____ информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

4.1.4. Условия Договора счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») предусмотрены в настоящем Договоре, в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Правила), в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Условия):

4.1.4.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

4.1.4.2. Депонент: _____;

4.1.4.3. Бенефициар: _____;

4.1.4.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию указан в проектной декларации;

4.1.4.5. Депонируемая сумма _____;

4.1.4.6. Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 4.1.3 Договора;

4.1.4.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до _____ года;

4.1.4.8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

4.1.4.9. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

-по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

-завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

-при расторжении Договора;

-при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

-по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. При условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом) разрешения на ввод в эксплуатацию Дома либо сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации депонируемая сумма перечисляется банком (Эскроу-агентом) на р/с _____, как это предусмотрено кредитным договором.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 7.1. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен порядок расчетов, предусмотренный разделом 4 Договора. Настоящим Застройщик информирует Участника о запрете перечисления денежных средств Участником в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, в нарушение порядка оплаты Цены, предусмотренного разделом 4 Договора. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен этот запрет. Участник обязуется компенсировать Застройщику все документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением таких гарантий, запрета, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора. Положения настоящего абзаца не распространяются на расчеты Сторон по Договору после ввода Дома в эксплуатацию.

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

5.1. Настоящим Сторонам (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в банке. Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и

Депонента (Участника) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участника) простой копии настоящего Договора.

5.2. Депонент (Участник) обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участнику) передать банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

5.3. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.5. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

5.6. Участник уведомлен и согласен, что срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) может быть продлен в установленном законом порядке. Настоящим Участник заверяет Застройщика о готовности выполнить все необходимые действия в целях изменения срока действия счета эскроу (срока условного депонирования) в порядке, предусмотренном законом, Договором и Договором счета эскроу. Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) необходимые для изменения срока действия счета эскроу (срока условного депонирования) документы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена, предусмотренная п. 3.3. Договора, не подлежит изменению, за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. Договора.

6.1.2. Застройщик обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

6.1.3. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию строительства Дома в отношении Объекта, в т.ч. в части порядка и объема возведения внутренних перегородок. Указанные изменения должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством, и не требуют согласования с Участником.

6.1.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить банку (Эскроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

6.1.5. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине внесенные на Счет эскроу денежные средства банк (Эскроу-агент) перечисляет на банковский счет Участника (депонента) № _____, открытый в банке - _____. _____ подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, открыт на его имя и _____ является получателем средств по этому счету.

6.1.6. В случае нарушения Участником сроков и порядка оплаты Цены, Застройщик вправе требовать оплаты неустойки. В случае неисполнения Участником обязанности по оплате Цены и/или суммы начисленной неустойки, Застройщик вправе обратиться в суд за защитой своих интересов. При этом, с Участника также могут быть взысканы судебные издержки, связанные с рассмотрением дела в суде, в результате чего общий размер взысканной суммы будет существенно превышать размер не исполненных Участником обязательств. В случае неисполнения Участником решения суда, Застройщик вправе обратиться в службу судебных приставов в целях принудительного исполнения решения суда, в результате чего на Участника и на его имущество (включая объекты движимого и недвижимого имущества, счета) могут быть наложены аресты и ограничения, в т.ч. связанные с запретом на выезд Участника из РФ (если применимо).

6.2. Права и обязанности Участника:

6.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании п. 3.4. Договора, Цена считается оплаченной не полностью до момента уточнения Фактической площади Объекта после ввода Дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

6.2.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в т.ч. при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке п. 7.1. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче. При этом Участник не вправе отказаться от принятия Объекта при наличии в Объекте несущественных недостатков. В качестве несущественных недостатков Стороны, руководствуясь ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ и иными нормативно-правовыми актами, определяют недостатки, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного договором использования.

6.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию и в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4. Договора, Участник обязуется:

- подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом), если способом управления Домом является управление через управляющую организацию;

- зарегистрировать право собственности на Объект. В случае если Участник в нарушение условий Договора не исполнит настоящую обязанность, он обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком требования компенсировать Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с регистрацией права Участника.

6.2.5. Застройщик в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене, несет расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 7.4. Договора) о передаче Объекта.

6.2.6. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 8.1. Договора, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

6.2.7. В случае нарушения Участником сроков и порядка оплаты Цены, Участник обязуется оплатить Застройщику неустойку, рассчитанную в соответствии с п.6. ст.5. Закона 214-ФЗ, в течение 5 рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком, либо в сроки, указанные в Акте приема-передачи (или одностороннем Акте приема-передачи), либо по письменному соглашению Сторон. При этом требование об оплате неустойки может быть направлено Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения или посредством отправки электронного письма на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре. В случае, если к моменту передачи Объекта неустойка не будет оплачена Участником, обязанность об оплате неустойки включается в Акт приема-передачи (или односторонний Акт приема-передачи).

6.2.8. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

7.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее** _____ г. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (или иным способом, в т.ч. посредством направления электронного письма, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре, если такой способ уведомления Участника установлен законом или нормативно-правовым актом) сообщение о завершении строительства Дома, о готовности Объекта к передаче и о сроке, в течение которого Участник обязан принять Объект по указанному в Договоре адресу, или вручает сообщение под расписку Участнику (либо представителю Участника). Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь п. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщиком срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта. При получении Участником сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник обязуется принять Объект в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи (по тексту – «Акт» или «Акт приема-передачи»), либо Акту-приема передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

7.2. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4 Договора.

7.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

7.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта (которое делает Объект непригодным для предусмотренного договором использования) требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок.

7.5. В случае привлечения специалиста к определению качества Объекта (при передаче Объекта) расходы по оплате услуг привлеченного специалиста несет Участник, указанные расходы Участнику Застройщиком не возмещаются.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Гарантийный срок/ срок службы Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также за исключением работ/ материалов/ оборудования, связанных со строительной готовностью Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок/ срок службы на работы/ материалы/ оборудование, связанные со строительной готовностью Объекта, устанавливается производителем/ исполнителем, а в случае если такой срок не установлен, составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта. Гарантийный срок/ срок службы на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме.

Для целей настоящего пункта под работами/ материалами/ оборудованием, связанными со строительной готовностью Объекта, понимаются любые отделочные работы/ материалы/ оборудование, предусмотренные Договором, а также входная дверь, свето-прозрачные конструкции, оконные/ дверные профили, любые работы/ материалы, выполненные/ предоставленные/ использованные в Объекте и подпадающие по законодательству РФ под определение отделочных работ/ материалов, любое установленное в Объекте оборудование за исключением технологического и инженерного.

Качество материалов / оборудования, связанных со строительной готовностью Объекта, определяется на основании технических условий производителей соответствующих материалов / оборудования.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в целях соблюдения требований экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм, в Доме и в Объекте могут быть расположены общедомовые сети инженерно-технического обеспечения.

По заявлению и в интересах Участника, Застройщик обязуется соблюдать обязательный для Сторон порядок выявления и устранения недостатков Объекта в гарантийный период. В случае обнаружения недостатков Стороны проводят совместный осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра Объекта, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков. При возникновении споров относительно наличия/характера/причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – «Эксперт»). Эксперт привлекается Участником в соответствии с условиями Договора и письменно согласовывается Застройщиком после совместного осмотра Объекта в целях получения заключения Эксперта о наличии/характере/причине возникновения недостатков (далее – «Заключение»). Расходы на услуги Эксперта оплачиваются Участником. В случае подтверждения Экспертом наличия недостатков, возникших по причине не выполненных или некачественно выполненных Застройщиком работ, расходы на услуги Эксперта компенсируются Застройщиком Участнику на основании соответствующего письменного требования с приложением оригинала Заключения и документов, подтверждающих оказание и оплату услуг Эксперта Участником.

Участник Уведомлен что, в случае не устранения Застройщиком зафиксированных в акте осмотра недостатков в установленный в соответствии с Договором срок, Участник вправе обратиться в суд с требованием о возмещении подтвержденных расходов на устранение недостатков или с требованием об устранении недостатков силами и за счет Застройщика в разумный срок. При этом, в случае обращения Участника в суд с требованием о возмещении расходов на устранение недостатков работ /материалов/ оборудования, связанных со строительной готовностью Объекта, Участник обязан возвратить Застройщику дефектные материалы/ оборудование или компенсировать Застройщику рыночную стоимость дефектных материалов/оборудования. Недостатки, указанные Сторонами в акте осмотра, подлежат устранению в течение 45 дней с момента составления такого акта или с момента получения Сторонами Заключения, если больший срок для устранения недостатков не будет установлен Участником, соглашением Сторон и/или законом/Постановлением Правительства РФ.

Участник согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, возникшие вследствие нормального и естественного износа (в т.ч. усадки и осадки Дома в рамках предельных проектно-прогнозируемых параметров), нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного Участником (привлеченными им третьими лицами). Участник согласен, что в случае не предоставления Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении недостатков, соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штраф за неисполнение требований Участника в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог осмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа Участника предоставить доступ на Объект или по причине бездействия Участника, в т.ч. в части предоставления доступа на Объект.

Соразмерное уменьшение цены договора – соразмерное уменьшение цены договора на стоимость не выполненных, некачественно выполненных работ. Расчет уменьшения производится исходя из цены Договора на дату его заключения, с учетом степени нормального и естественного износа Объекта на момент обращения Участника.

8.2. Если в соответствии с законодательством РФ предоставленный для строительства Дома Земельный участок или право аренды Земельного участка, а также стоящийся на этом Земельном участке Дом будут находиться в залоге Участника, настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на осуществление следующих действий:

1) на передачу (переход) к правопреемнику Застройщика, созданному в результате процедуры реорганизации: права аренды Земельного участка, права собственности на Земельный участок, права аренды на земельные участки, образованные из вышеуказанного Земельного участка, в т.ч. в результате реорганизации Застройщика, стоящиеся (создаваемые) на Земельном участке многоквартирные дома и иные объекты, находящиеся в силу закона в залоге у залогодержателя в связи с заключением Договора;

2) на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела из Земельного участка, уточнение и изменение границ, изменение площади Земельного участка, формирование частей Земельного участка и земельных участков, образованных из исходного земельного участка и передачу их в пользование на условиях аренды, на праве собственности или по иным сделкам третьим лицам, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, Участник наделяет Застройщика полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его оформление, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор.

Участник выражает согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на земельный участок или на право аренды земельного участка, формируемого для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник выражает согласие на прекращение залога Земельного участка или права аренды Земельного участка при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога земельного участка или права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится Объект, в отношении которого заключен Договор;

3) на совершение Застройщиком, в т.ч. от имени Участника, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление права собственности на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок/участки, дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, в Департаменте городского имущества города Москвы, государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей земельного участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога земельного участка или права аренды земельного участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, в Управление Росреестра по Москве

межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений;

4) на передачу в залог Земельного участка/права аренды Земельного участка, а также земельных участков/права аренды земельных участков, образованных из Земельного участка, и строящегося (создаваемого) на Земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в т.ч. на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника (залогодержателя) на счета эскроу.

Участник подтверждает, что данные в настоящем пункте Договора согласия действуют в течение 10 (Десяти) лет с момента их получения.

8.3. Настоящим Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в части помещений в Доме, не являющихся частями Объекта и предназначенных для обслуживания более одного помещения в Доме, помещений, оборудования и имущества (в т.ч. общедомовых коммуникаций), не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме, в части класса энергоэффективности Дома (при условии, что класс энергоэффективности Дома будет не ниже класса, установленного Договором) а также в части Объекта и архитектурного облика Дома (при условии, что такие изменения не ухудшают качество Объекта). Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

8.4. Участник дает согласие на осуществление реорганизации Застройщика по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом. Участник дает согласие на осуществление действий по ликвидации Застройщика после исполнения им обязательств по передаче Объекта Участнику при условии заключения соглашения о переводе обязанностей, предусмотренных пунктом 8.5 настоящего Договора, с Застройщиком на АО «СК ДОНСТРОЙ» (ОГРН: 1027739415153).

8.5. Настоящим Участник дает согласие на перевод Застройщиком на АО «СК ДОНСТРОЙ» (ОГРН: 1027739415153) следующих своих обязанностей: 1) обязанностей Застройщика, подлежащих исполнению Застройщиком в соответствии с законодательством РФ в течение гарантийного срока Объекта или гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, перед Участником, в случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, в том числе, но не ограничиваясь, обязанности безвозмездного устранения недостатков Объекта, возмещения расходов на устранение недостатков Объекта, по выплате денежных средств Участнику в счет соразмерного уменьшения цены Договора; 2) обязанностей Застройщика по оплате неустойки Участнику, возмещения убытков в случае нарушения срока передачи Объекта или в случае нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков или сроков удовлетворения иных требований Участника, связанных с качеством Объекта, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором; обязанностей Застройщика по возврату цены Договора, выплате процентов, начисленных в соответствии со ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве, возмещению убытков и иных обязанностей, возникших в связи с расторжением Договора.

8.6. Заключение соглашения о переводе обязанностей, предусмотренных пунктом 8.5 Договора, не лишает Застройщика и/или АО «СК ДОНСТРОЙ» права выдвигать против требований Участника возражения, основанные на отношениях между Участником и Застройщиком.

8.7. Перевод Застройщиком своих обязанностей в соответствии с настоящим разделом Договора считается состоявшимся в момент получения Участником соответствующего уведомления. Застройщик направляет Участнику уведомление по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или иным способом, в том числе посредством направления электронного письма, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре. Риск неполучения направленного уведомления несет Участник.

8.8. Участник уведомлен и согласен, что Дом (включая его архитектурный облик) является произведением архитектуры и объектом авторского права, в отношении которого осуществляется авторский надзор. Изменение архитектурного облика Дома запрещено и является существенным нарушением норм закона. Участник обязуется не нарушать архитектурный облик Дома, в т.ч. посредством проведения несогласованных в установленном законом порядке работ по демонтажу / переносу внешних декоративных элементов фасада; остекления летних помещений, изменения существующего типа остекления на другой тип (что выражается в т.ч. в замене безрамных оконных блоков на блоки с рамами, замене внешних частей профилей оконных блоков определенного цвета на профили иного цвета); размещения внешних блоков кондиционеров вне мест, предназначенных для их размещения. Внешние декоративные элементы, а также иные конструкции, расположенные со стороны наружных стен Дома, входят в состав общего имущества собственников помещений в Доме, изменение которого без получения согласия иных собственников помещений в Доме запрещено. В случае нарушение Участником (или собственником Объекта) архитектурного облика дома, он обязан выплатить лицу, право которого нарушено, штраф в размере 5 (пять) % от Цены Договора в течение 5 рабочих дней с момента предъявления требования, компенсировать указанному лицу убытки, а также привести архитектурный облик дома в соответствие с проектом за свой счет.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

9.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

9.3. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых Стороны не несут ответственности. Такими обстоятельствами Стороны считают в т.ч. наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

9.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. В

случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в срок, предусмотренный законом, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке в суде общей юрисдикции (для физических лиц) или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

9.5. **Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными подписями Сторон, подлежит государственной регистрации посредством автоматизированной системы, представляющей собой информационный ресурс в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемый для направления пакета документов в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).**

9.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (далее – "152-ФЗ") Участник заявляет согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных ("пд"), в т.ч. ФИО; пол, дата и место рождения; гражданство, наименование/ серия/ номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации/ пребывания/ проживания, адрес для корреспонденции, электронный адрес, телефон, семейное положение, реквизиты брачного контракта (при наличии), сведения о родственных отношениях (если применимо), ИНН, СНИЛС, иные предоставленные Участником пд и документы, их удостоверяющие. Под обработкой пд Стороны понимают действия, совершаемые с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (посредством сети Интернет или иным образом) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение пд. Обработка пд Участника производится в целях заключения, регистрации, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 8 Договора, передачи данных в управляющую организацию по Дому, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/ пересылки документов, выполнения иных действий в указанных в Договоре целях), продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес электронной почты и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы/ товаров/ услуг Застройщика/ управляющей организации по Дому и/или Операторов (далее – "Цели"). Участник уведомлен и согласен, что Застройщик поручает обработку пд в указанных Целях операторам персональных данных (далее и ранее – "Оператор"), список которых приведен на сайте: <https://donstroy.moscow/pnd>. Участник дает согласие на передачу пд Операторам, а также лицам, при посредничестве которых осуществляются действия, направленные на достижение Целей обработки (настоящее согласие не может быть истолковано как согласие на распространение пд неограниченному кругу лиц). Принимая во внимание возможность уступки прав/ перевода долга по Договору Застройщиком, а также возможность реорганизации Застройщика и / или Оператора, Участник дает согласие на обработку пд правопреемником Застройщика и на поручение обработки пд Участника правопреемникам Операторов. Обработка пд Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из Целей. Также Участник настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что уведомлен о необходимости обработки пд в обозначенных Целях и о юридических последствиях отказа предоставить пд и согласия на их обработку. Участник подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения закона № 152-ФЗ, перечень пд, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом, способы и цели обработки пд. Данные согласия действуют в течение срока хранения пд, составляющего десять лет с момента их получения. В случае если Договор подписывается с согласия представителя Участника или представителем от имени Участника, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку пд, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его пд, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки пд Участнику разъяснены и понятны. Для целей настоящего пункта дача согласия на обработку и использование пд Застройщиком, Оператором, их правопреемниками означает согласие на обработку, использование пд в порядке и в объеме, указанных в настоящем пункте, представителями (работниками) обозначенных выше лиц.

9.7. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, **а также то, что Участник ознакомился (для физических лиц) с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) Условиями открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО), опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет» по адресу www.vtb.ru.** заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора **_____** в зарегистрированном браке, требование ст.35 СК РФ выполнены – _____.

9.8. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Участник:

Застройщик:

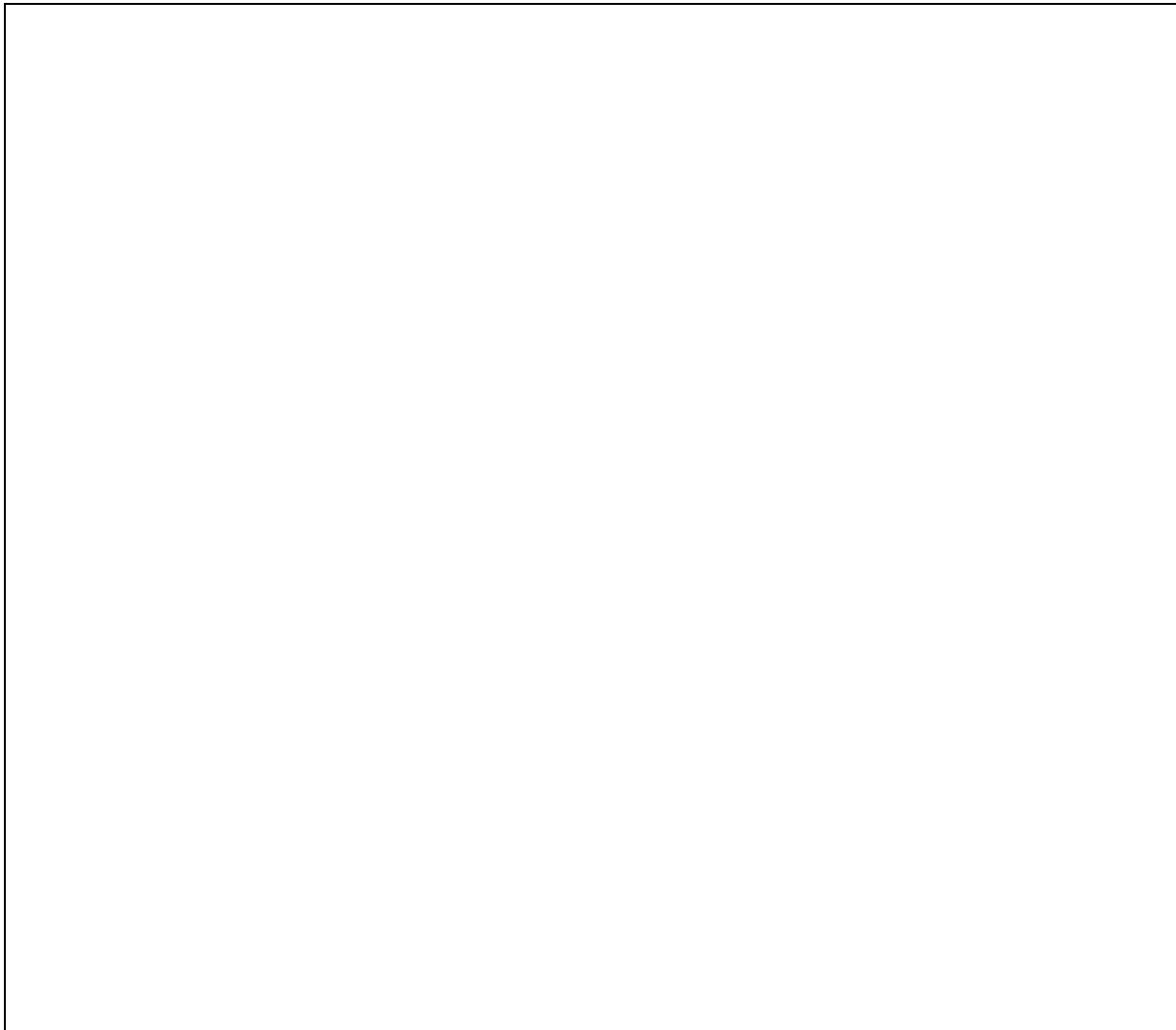
11. ПОДПСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

_____ / _____ / _____

ПЛАН



- _____ (_____ помещение), с условным номером (код помещения)

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

_____ / _____ /

Участник

_____ / _____ /