

Форма договора является типовой. Текст, выделенный настоящим цветом означает положения, которые должны быть уточнены/удалены в финальной версии договора

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

г. Москва

«__» 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» (сокращенное наименование – ООО СЗ «Паритет»), зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве 31.03.2017 г., ОГРН 1177746323622, ИНН 9705093145, адрес местонахождения: [REDACTED], именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [REDACTED], действующего на основании [REDACTED], с одной стороны, и

Гражданин (ка) [REDACTED], пол: [REDACTED], дата рождения: [REDACTED], место рождения: [REDACTED], паспорт гражданина [REDACTED] : [REDACTED], выдан [REDACTED], дата выдачи: [REDACTED], код подразделения: [REDACTED], зарегистрирован (а) по адресу: [REDACTED] **индекс [REDACTED] **адрес** [REDACTED], именуемы [REDACTED] в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,**

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре термины, употребляемые с заглавной буквы, имеют следующие значения, если из контекста не следует иное:

«Земельный участок» – земельный участок общей площадью 13 531 кв. м. с кадастровым номером 77:05:0002002:32, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7). Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1), имеющий адресный ориентир: Российская Федерация, г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора долгосрочной аренды земельного участка от 12.09.2003 № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации: 77-01/05-552/2003-134 от 03.12.2003), в редакции дополнительных соглашений: от 28.12.2005 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации: 77-77-14/006/2006-183 от 22.05.2006), от 26.02.2006 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации: 77-77-14/006/2006-189 от 22.05.2006), от 02.02.2015 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации 77-77-005-77/005/003/2015-792/1 от 16.03.2015), от 20.08.2018 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации 77-05:0002002:32-77/005/2018-1 от 03.09.2018), от 30.12.2021 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации: 77:05:0002002:32-77/051/2022-4 от 21.01.2022), от 22.06.2022 учетный номер дополнительного соглашения № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации 77:05:0002002:32-77/051/2022-5 от 07.07.2022).

«Комплекс» – Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0002002:32, имеющим адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Основные характеристики Комплекса:

| Наименование | Описание |
|--------------------------------|--|
| Вид: | нежилое здание |
| Назначение: | нежилое |
| Количество этажей: | 3-16+2 подземных |
| Общая площадь Комплекса: | 71230 кв.м. |
| Материал наружных стен: | с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкотучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) |
| Материал погружных перекрытий: | монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности: | А |
| Сейсмостойкость: | 5 баллов |

«Общее имущество Комплекса» – помещения в Комплексе, не являющиеся частями гостиничных номеров и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Комплексе, оговоренные в Проектной декларации, принадлежащие собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности, а именно: внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы секций, лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые шахты, земельный участок, на котором расположен данный Комплекс, иные помещения в Комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, машино-мест, кладовых и иных объектов в Комплексе.

«Объект долевого строительства» - нежилое помещение (гостиничный номер), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и выполнения Отделочных работ и входящее в состав Комплекса, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

«Отделочные работы», «Отделка» - согласованные Сторонами работы, указанные в Приложении №2 к Договору, выполняемые Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами в Объекте долевого строительства.

«Проектная площадь Объекта долевого строительства» – площадь Объекта долевого строительства, определенная при заключении Договора на основании проектной документации как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства. Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной.

«Разрешение на строительство» – Разрешение на строительство № 77-126000-020168-2022, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «27» апреля 2022 г.

«Фактическая площадь Объекта долевого строительства» – площадь Объекта долевого строительства, определенная по окончании строительства Комплекса в результате проведения кадастровых работ как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства.

«Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ» – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

«Цена Договора» - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, НДС не облагается.

1.2. Правовые основания заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств участника долевого строительства для строительства Комплекса:

- Разрешение на строительство № 77-126000-020168-2022, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «27» апреля 2022 г.;
- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.
- Договор долгосрочной аренды земельного участка от 12.09.2003 № М-05-020826 (номер и дата государственной регистрации: 77-01/05-552/2003-134 от 03.12.2003 г.) с изменениями и дополнениями, поименованными в абзаце 2 («Земельный участок») п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по настоящему Договору - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

1.4. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

1.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, с информацией и документами о Застройщике, проектной документацией на строительство Комплекса, информацией об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства, ознакомился с информацией о Комплексе, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>, а также на сайте: <http://insiderhome.ru>. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием проектной документации, проектной декларации и информацией, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф> в отношении Комплекса.

1.6. В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» Участник подписанием настоящего Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, включая автоматизированную обработку), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно: для заключения настоящего Договора, для заключения дополнительных соглашений, соглашения о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность Объекта долевого строительства, для ведения реестров и различных видов отчетных форм и прочее.

1.7. Застройщик осуществляет строительство Комплекса за счет кредитных средств ПАО Сбербанк на условиях размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. Имущественные права Застройщика в соответствии с Разрешением на строительство Комплекса, а также право аренды на Земельный участок находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения Застройщиком своих кредитных обязательств.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, указанный в п. 1.1 Договора, выполнить Отделочные работы согласно Приложению № 2 к Договору и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, определенные ст.4 Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

| Наименование | Описание |
|---------------------------------------|-------------------|
| Назначение: | нежилое помещение |
| Корпус: | |
| Секция: | |
| Этаж: | |
| Условный номер: | |
| Количество частей нежилого помещения: | |
| Проектная площадь: | кв.м. |

Наличие и площади частей Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к Договору.

План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже приводится в Приложении №1 к Договору.

Описание строительной готовности Объекта долевого строительства с видами Отделочных работ, подлежащих выполнению Застройщиком, приводится в Приложении № 2 к Договору.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и проведения обмеров Комплексом кадастровым инженером до проведения Отделочных работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору.

Необходимый п. 2.2.1 выбрать, ненужный пункт исключить. Если на стороне участника одно лицо, то п. 2.2.1 необходимо исключить.

2.2.1. В будущем, Объект долевого строительства будет находиться у Участников долевого строительства в общей совместной собственности.

2.2.1. В будущем, Объект долевого строительства будет находиться у Участников долевого строительства в долевой собственности в следующих долях

2.3. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющимся Приложением № 1 к Договору. Расположение, размеры и форма дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов в помещениях на момент заключения Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

В случае наличия на Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) обозначений элементов оборудования, инженерных систем, техники, мебели, которые не указаны в Приложении № 2 «Описание строительной готовности Объекта долевого строительства» к Договору, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых элементов.

Размеры (длина, ширина), формы стен/перегородок, обозначенных на Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства.

Места расположения мокрых зон и/или стояков, стен/перегородок/проемов в Объекте долевого строительства, указанные на Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору), не являются для Сторон существенным условием Договора и их изменение не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. План (пояснительный) Комплекса с указанием Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору) носит информационный характер и прикладывается к Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Комплекса и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в его составе. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также иные технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются после проведения кадастровых работ и фиксируется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что площадь условно (пунктиром) выделенных на плане помещений в составе Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть, не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

2.6. Содержание и объём Отделочных работ, перечень материалов, оборудования, элементов отделки и иные требования к работам определяются Сторонами в Приложении №2 к Договору. Материалы и оборудование для выполнения работ предоставляются Застройщиком. Определение отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий), техники, элементов декора (включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и т.д.) (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно и не подлежит согласованию с Участником долевого строительства. Застройщик вправе по своему усмотрению заменить производителя, артикул, вид Материалов при условии сохранения общего колористического и стилистического решения, в соответствии с типом проекта, указанным в Приложении №2 к Договору, без согласования с Участником долевого строительства.

2.6.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен в связи с изъятием части Земельного участка под государственные нужды, по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника, при этом площадь Земельного участка

может быть уменьшена. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанных в проектной документации на Комплекс. Настоящим, Участник долевого строительства дает свое письменное согласие на последующее (до и /или после ввода Комплекса в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка (раздел, объединение, перераспределение и т.п.), когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Комплексом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления об изменении Земельного участка, передать Застройщику нотариально заверенное заявления о согласии на изменение Земельного участка оформленное за свой счет.

2.6.2. Участник согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

2.7. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, согласно проектной документации Объект долевого строительства является гостиничным номером и приобретается Участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.8. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса и Объекта долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Комплекса и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

2.9. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, входящий в состав Комплекса. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникнет право общей долевой собственности на Общее имущество Комплекса в соответствии с положениями действующего законодательства.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Планируемый срок получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию – **II квартал 2025 г.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном ст. 9 Договора, после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и выполнения Отделочных работ, но не позднее **«30» июня 2026 г.**

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется путем произведения Проектной площади Объекта долевого строительства, определенной п. 2.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра равной **_____ (_____)** рублей **_____** копеек, НДС не облагается, и составляет **_____ (_____)** рублей, НДС не облагается.

4.1.1. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (одного) квадратного метра Проектной площади Объекта долевого строительства является окончательной и неизменной в течение всего срока действия Договора. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.3.1 Договора.

4.1.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу в порядке, предусмотренном п.4.2. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Расчеты по Договору:

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 4.1 Договора, на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк (Эскроу-агенте) на основании договора счета эскроу, заключаемого с ПАО Сбербанк для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.2. Эскроу-агент (Банк): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк), место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8800 555 55 50.

4.2.3. Депонент: **_____ ф.и.о. участника _____**

4.2.4. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет», ОГРН 1177746323622, ИНН 9705093145.

- 4.2.5. Депонируемая сумма: указывается сумма из п. 4.1 Договора (____) рублей **00** копеек.
- 4.2.6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренному настоящим Договором.
- 4.2.7. Срок условного депонирования денежных средств – до «31» декабря 2025 г. включительно.
- 4.2.8. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) Эскроу-агентом депонированной суммы:
- предоставление Застройщиком Эскроу-агенту способом, предусмотренным договором эскроу или кредитным договором, разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации.
- 4.2.9. Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, указанных в настоящем Договоре.
- 4.2.10. Счет Застройщика (Бенефициара), на который должна быть перечислена Эскроу-агентом депонированная сумма при наступлении оснований перечисления: ООО СЗ «Паритет», ОГРН 1177746323622, ИНН/КПП 9705093145/771501001, Банковские реквизиты: Расч. счет 40702810638000263070, ПАО СБЕРБАНК, Корр. счет 30101810400000000225, БИК 044525225.
- 4.2.11. Стороны согласовали дополнительное существенное условие Договора: Участник долевого строительства безусловно не имеет права осуществлять оплату Цены Договора на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или ее части, предусмотренной п. 4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»).
- 4.2.12. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты Цены настоящего Договора на открытый Участником долевого строительства у Эскроу-агента счет эскроу.

Порядок и срок оплаты Цены Договора подлежит согласованию Сторонами.

- 4.2.13. Оплата Цены Договора согласно п. 4.2.1 Договора осуществляется Участником долевого строительства на счет эскроу в Банке, в размере _____ (____) рубля _____ копеек, НДС не облагается, в следующем порядке:
- в течение _____ (____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет платёж на специальный счет эскроу в Банке, за счёт собственных денежных средств, в размере _____ (____) рубля _____ копеек, НДС не облагается;
 - в срок, не позднее «___ 20 ___ года, Участник выплачивает оставшуюся Цену договора за счёт собственных денежных средств, на специальный счет эскроу в Банке в размере _____ (____) рубля _____ копеек, НДС не облагается.
- 4.2.14. Стороны определили, что при осуществлении расчётов по настоящему Договору в платёжных документах Участника долевого строительства о перечислении сумм по настоящему Договору должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ () от _____, НДС не облагается».

4.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (пять процентов) Стороны пересмотр Цены Договора не производят.

4.3.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет больше или меньше Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов), Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.3.1.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.1.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется обеспечить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью и Фактической площадью Объекта долевого строительства. Возврат денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и при условии получения Застройщиком заявления на возврат денежных средств от Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на указанный в заявлении банковский счет Участника долевого строительства. При осуществлении

возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.3.1.3. Размер суммы возврата или доплаты денежных средств определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Проектной площадью и Фактической площадью Объекта долевого строительства.

4.4. Цена Договора может быть изменена только по письменному соглашению Сторон, на основании обстоятельств, указанных в пункте 4.3.1. Договора.

4.5. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачивается Участником долевого строительства за свой счет, самостоятельно.

4.6. Полученная Застройщиком по окончании возведения Комплекса экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, определёнными по данным бухгалтерского учёта Застройщика.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства) составляет **5 (пять) лет** и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания с любым из участников долевого строительства в возводимом Комплексе первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на Отделочные работы составляет **1 (один) год** и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на имущество, материалы, конструкции, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равен гарантийному сроку, установленному производителем указанного имущества. Настоящий пункт применяется в случае, если перечисленное имущество указано и согласовано Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

5.5. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.6. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в проектной документации показателей, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

5.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Отделочных работ при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

5.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и/или Отделочных работ в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства и/или Отделочных работ, в рамках гарантийного срока, предусмотренного Договором, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, причины их возникновения, в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

5.9.1. При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

5.10. Указанные в настоящем Договоре гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком и иными уполномоченными службами и организациями вмешательства Участника долевого строительства в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11. До момента оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте

долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Комплекса и его элементы, включая установку снаружи Комплекса любых устройств и сооружений. После оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.12. В случаях если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства; или Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устраниТЬ недостатки Объекта долевого строительства в течение не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента, установленных в п. 5.9, 5.9.1 и 9.4.1 Договора.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, выполнения Отделочных работ передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. В течение 2 (двух) рабочих дней после подписания Договора, совместно с Участником долевого строительства представить его на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость. По выбору Участника долевого строительства, настоящий Договор может быть подписан и направлен Сторонами на государственную регистрацию в электронной форме в порядке, указанном в п. 16.7 Договора.

6.1.3. Подписать трехсторонний договор счета эскроу, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).

6.1.4. Обеспечить свободный доступ Участников долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.1.5. 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 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.7. В случае, если строительство (создание) Комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №2 к Договору, при условии уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке в полном объеме.

6.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию.

6.1.10. В случаях, предусмотренных п.6 ст.16 Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, без доверенности от Участника долевого строительства подать на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и Общее имущество Комплекса, а также оплатить связанные с этим расходы и сборы с последующей компенсацией их Участником долевого строительства. Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую переход на него права собственности на Объект долевого участия.

6.1.11. Застройщик вправе вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП (СП) на аналогичные, 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, без письменного согласия Участника долевого строительства.

6.1.12. Передать инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при его передаче Участнику долевого строительства.

6.1.13. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные п. 4.2. Договора, в том числе с учётом уточнения Цены Договора в случаях, предусмотренных п. 4.3.1 Договора. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора на ненадлежащий банковский счет (не на Счет эскроу, а на расчетный счет Застройщика), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику документально подтвержденые расходы (комиссионные услуги банка), связанные с возвратом Застройщиком ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства, возместить возможные штрафы, который может быть выписан Застройщику уполномоченным органом/организацией. При этом возмещение расходов должно быть произведено Участником долевого строительства в срок, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты получения требования от Застройщика.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.2.3. После подписания настоящего Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней представить его совместно с Застройщиком на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость. По выбору Участника долевого строительства, настоящий Договор может быть подписан и направлен Сторонами на государственную регистрацию в электронной форме в порядке указанном в п. 16.7 Договора.

6.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства извещен о праве Застройщика, действуя в отсутствие доверенности Участника долевого строительства, зарегистрировать право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и на отнесение всех затрат, связанных с этим, на Участника долевого строительства.

6.2.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

6.2.6. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Комплекса и его элементы (в том числе любое остекление, установка снаружи Комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Комплекса), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Комплекс организацией.

6.2.7. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить по форме и на условиях выбранной Застройщиком эксплуатирующей организацией (управляющей компании) договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Комплекса. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации или избрание иного способа управления Комплексом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Комплекса соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Комплексе с момента передачи Объекта долевого участия Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

6.2.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.2.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором на счет эскроу в сроки, установленные Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2.10. Своими силами и за свой счет открыть счет эскроу в ПАО Сбербанк, не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию как по Комплексу, так и по Объекту долевого строительства без получения согласования от Участника долевого строительства.

7.1.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, или при наличии недостатков, не влияющих и не несущих угрозы безопасности жизни и здоровья и/или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и зарегистрировать право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого

строительства, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.3. Исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

7.1.4. В случае если у Участника долевого строительства имеется задолженность по оплате Цены Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента полного расчета по Договору.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Ознакомиться с документами о деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Комплексу и Объекту долевого строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено законом, на сайте [наш.дом.рф](http://insiderhome.ru), а также на сайте: <http://insiderhome.ru>.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Комплекса, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существование правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить право требования по Договору, в порядке, предусмотренном ст. 11 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также гражданским законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения Цены Договора платежа/части платежа, полной или частичной неоплаты, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров. Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит рассмотрению другой Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном градостроительным законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и выполнения Застройщиком Отделочных работ в объеме, предусмотренном Приложением №2 к Договору.

9.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и производства Отделочных работ Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее срока, предусмотренного п.3.2. Договора.

9.4. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 7.1.2 Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

9.4.1. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Комплекса и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта (акт осмотра), в котором Участник долевого строительства указывает несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, требованиям

технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям со ссылками на нарушенные пункты указанных документов.

В случае отсутствия в акте осмотра ссылок на нарушенные пункты Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, такие действия Участника долевого строительства будут считаться как уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, что даст право Застройщику составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.4.2. Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче, вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 9.4.1 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) и/или несоответствии акта осмотра требованиям, указанным в п. 9.4.1 Договора;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления или распечаткой с сайта Почты России из раздела отслеживания почтовых отправлений либо если при отправлении сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства у Застройщика есть подтверждение доставки сообщения и/или Участника долевого строительства подтвердил получение сообщения).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4.3. Уклонение и/или Отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным при наличии одного из следующих обстоятельств:

- неявка Участника долевого строительства в установленный п. 9.4.1 Договора срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

- Акт осмотра или иной документ Участника долевого строительства, явившийся основанием не подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, не содержит ссылки на нарушенные пункты Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в соответствии с которыми допускается такой отказ, и/или указанные Участником долевого строительства ссылки не относятся к обнаруженным Участником долевого строительства несоответствиям Объекта долевого строительства;

- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник долевого строительства в обоснование своего отказа от принятия Объекта и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.4.4. В случае если строительство Комплекса не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что не получение Застройщиком письменных возражений Участника долевого строительства в течение месяца с момента получения Участником долевого строительства предложения об изменении Договора, означает согласие Участника долевого строительства с новыми сроками окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4.5. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

10. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора исключительно в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

10.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

11. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу (в случае полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу) допускается при условии соблюдении следующих условий:

- получение Участником долевого строительства письменного согласования Застройщика на заключение договора уступки права требования;

- надлежащего уведомления Застройщика о заключении договора уступки права требования с предоставлением зарегистрированного договора уступки Застройщику.

11.1.1. Одновременно с уступкой права требования к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

11.2. В случае неуплаты или частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства. Участник долевого строительства обязан передать Застройщику, зарегистрированный договор уступки.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Юридическое лицо, являющееся цедентом (уступающая сторона) по соглашению (договору) об уступке прав требований по настоящему Договору, несет в соответствии с законодательством Российской Федерации ответственность за несоблюдение следующего требования ч.3 ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору – *уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.*

12. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

12.1. Денежные средства участников долевого строительства при реализации Комплекса размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

12.2. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. 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.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего Договора, Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу 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.

13.3. Сторона, заявляющая о наличии обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 7 (семь) дней после начала действия обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств.

13.4. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны подтверждаться документом компетентного органа.

13.5. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.6. Если форс-мажорные обстоятельства делятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.7. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.8. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой РФ.

14. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

14.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободным от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременений (ограничений), в обеспечение чего обязуется в течение всего срока действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, за исключением, указанным в п. 1.7 Договора.

14.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

14.3. При реализации Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

14.4. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной декларацией и проектной документацией по строительству Комплекса в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта долевого строительства, так и Комплекса в целом.

14.4.1. Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Комплекса. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

14.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

14.5.1. Застройщик гарантирует, что его специалисты и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

14.5.2. Застройщик гарантирует, что для осуществления в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

14.5.3. Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытым и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию, за исключением сведений, составляющих/относящихся к коммерческой тайне.

14.5.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

15.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

15.1.1. Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости. При необходимости, Выписку из ЕГРН о правах Участника долевого строительства на Объект долевого строительства заказывает Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

15.1.2. Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

15.2. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке предусмотренных в Договоре, Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

15.3. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его условиями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

15.4. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

16.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

16.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение суда. Участник долевого строительства обращается в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности. Застройщик обращается в соответствующий суд по месту нахождения Комплекса.

16.4. Все изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания сторонами дополнительных соглашений к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и будут считаться заключенными с момента их государственной регистрации или получения отказа в регистрации от регистрирующего органа по причине отсутствия необходимости в госрегистрации.

16.5. Все уведомления Участнику долевого строительства в связи с исполнением настоящего Договора Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, либо вручает лично Участнику долевого строительства под подпись, а также может направить Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в ст. 17 Договора. Любая из Сторон, изменившая в период действия Договора паспортные данные, адрес регистрации, почтовые и прочие реквизиты, включая адрес электронной почты, номер телефона обязана сообщить в письменной форме свои новые реквизиты другой Стороне, в течение десяти дней со дня такого изменения. Негативные последствия неисполнения данного пункта относятся на Сторону, не исполнившую настоящий пункт.

16.6. Настоящий Договор составлен и подписан в **2 (Двух) экземплярах**, один для Участника долевого строительства, один для Застройщика. Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве электронный образ настоящего Договора без передачи в указанный госорган Договора на бумажном носителе. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Данное положение не распространяется на случай, указанный в п. 16.7 Договора.

16.7. По выбору Участника долевого строительства, настоящий Договор может быть подписан Сторонами в электронной форме квалифицированными электронными подписями (КЭП) Сторон и направлен на государственную регистрацию в электронной форме через автоматизированную систему электронного документооборота посредством информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

16.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

Приложение № 2 - Описание строительной готовности Объекта долевого строительства.

17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| | |
|---|--|
| ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «Паритет» Адрес местонахождения: _____ ОГРН 1177746323622 ИНН/КПП 9705093145/ _____ Банковские реквизиты: Расч. счет _____ В ПАО СБЕРБАНК Корр. счет _____ БИК _____ _____ _____ _____ | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ пол: _____, дата рождения: _____. _____. _____. года, место рождения: _____. _____ Паспорт гражданина _____. _____. ____, выдан _____. _____, дата выдачи: _____. _____. _____. года, код подразделения: _____. ____, зарегистрирован по адресу: _____. индекс _____. Контактный телефон: _____ Адрес электронной почты: _____. обязательно _____. Адрес для направления почтовой корреспонденции (в том числе, сообщения о готовности объекта): _____. индекс _____. адрес _____ _____ / _____ (подпись) / (инициалы и фамилия) |
| М.П. | |

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» ____ 20__ г. № ____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

| | |
|---|---|
| ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «Паритет»    М.П. | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:   (подпись) (инициалы и фамилия) |
|---|---|

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
от _____ №_____

Описание строительной готовности Объекта долевого строительства

| Тип отделки | по выбору участника |
|------------------------|--|
| Внутренние перегородки | Перегородки выполнены из блоков, оштукатурены. В комнатах, кухне, коридорах и кладовых армирующие обои под покраску; в санузлах – керамическая плитка. |
| Оконные проемы | Остекление из алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом |
| Отопление | Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой внутрипольных конвекторов. Индивидуальные приборы учёта устанавливаются на разводящем коллекторе, расположенному в общем коридоре. |
| Водоснабжение | Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой оконечных устройств (санузлов). Индивидуальные приборы учёта устанавливаются на разводящем коллекторе, расположенном в общем коридоре. |
| Канализация | Выполняется монтаж сантехнического оборудования санузла. |
| Вентиляция | Вытяжная система с механическим побуждением. Приток осуществляется естественным путем. |
| Кондиционирование | Предусмотрено установка наружных блоков VRF систем, внутренние блоки не предусмотрены. |
| Отделочные работы | <p>Выполняются следующие отделочные работы:</p> <p>а) потолки – гипсокартонный лист под окраску или натяжные потолки, матовые поверхности потолка по всему Объекту долевого строительства с установкой потолочного карниза (в зависимости от выбранного стиля отделки потолочный плинтус может быть не предусмотрен);</p> <p>б) стены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - санузел – керамическая плитка во всю высоту стены до потолка, цвет согласно дизайну; - ванная комната – керамическая плитка во всю высоту стены до потолка, цвет согласно дизайну; - комнаты, кухня, прихожая – армирующие обои и окраска; <p>г) полы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - комнаты – устройство покрытия из паркетной или инженерной доски с установкой плинтусов; Прихожая, кухня – устройство покрытия керамической плиткой с установкой плинтусов; - санузел, ванные комнаты – устройство покрытия из керамической плитки с установкой плинтусов; - теплый пол в с/у; <p>д) проемы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие входной металлической двери (внешняя сторона в соответствии с дизайном проектом МОП, внутренняя сторона в соответствии с дизайном проектом нежилого помещения); - наличие внутренних дверей согласно дизайну проекту; |
| Инженерные системы | <p>санитарно-технические работы и оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие подвесного унитаза с встраиваемой инсталляцией, с крышкой; - в зависимости от типа нежилого помещения: <ul style="list-style-type: none"> или наличие акриловой ванны со смесителем; или наличие душевой кабины керамическая плитка на полу с уклоном под слив и прозрачными стенками не до потолка, со смесителем; - наличие электрического полотенце-сушителя, |

| | |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - наличие умывальника (подвесная столешница с раковиной и смесителем) со смесителем; - наличие разводки трубопроводов ХВС, ГВС и канализации, счётчиков учёта (располагаются в коллекторном помещении в коридоре); <p><u>Отопление и вентиляция</u> нежилого помещения</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие конвекторной системы отопления; - наличие вентиляционных решеток; - подключение приборов к системам ХВС, ГВС, СО и канализации; - предусмотрено место установки фанкойла кондиционирования <p><u>Электротехнические работы</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие клавишных выключателей; - наличие электрических розеток, WiFi роутера - наличие электрической проводки, установка точечных светильников в ванной комнате, санузле, нежилом помещении; - наличие датчиков системы противопожарной сигнализации; - наличие домофона. <p>-наличие датчиков и сенсоров системы «Умный дом»;</p> |
| Не выполняется: | <ul style="list-style-type: none"> - устройство встроенной мебели и антресолей. |

| | |
|--|--|
| ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «Паритет»    М.П. | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:   <i>(подпись)</i> <i>(инициалы и фамилия)</i> |
|--|--|