

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ДДУ/К/15А-█

г. Люберцы, Московская область

«█» █ 20 █ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительно-инвестиционная компания «САС» (сокращенное наименование ООО СЗ «САС»), место нахождения: 140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д. № 17,- ИНН 7706575934, ОГРН 1057746697689, в лице Генерального директора Позднякова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ XXXX XXXX XXXX, XX.XX.XXXX года рождения █, место рождения: XXXXX, гражданство Российской Федерации, пол XXXX, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: XXXX № XXXXXX выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX.XX.XXXX года, код подразделения: XXX-XXX, СНИЛС XXX-XXX-XXX-XX, ИНН XXXXXXXXXXXXX, зарегистрированный(ая) по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXX, именуемый(ая/ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Объект недвижимости** – Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения, строящаяся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. 8-го Марта, корп. 15, земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010101:9844, площадь земельного участка 3010 +/- 19 кв.м;

- количество этажей – 13 (в том числе 1 (один) подземный этаж);
- общая площадь здания в габаритах наружных стен – 10 075,90 кв.м;
- материал наружных стен и каркаса Объекта недвижимости - монолитный железобетонный каркас, со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий – монолитный железобетонный;
- класс энергоэффективности – А;
- сейсмостойкость – 6 баллов;

1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение временного пребывания в Гостинице, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, имеющее характеристики, указанные в Приложении № 1 к Договору, и общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Описание и характеристики Объекта долевого строительства, его предварительное (проектное) планировочное решение, включая размещение на поэтажном плане Объекта недвижимости (выделены сплошной цветовой заливкой), приводятся в Приложении № 1 к Договору.

Наличие внутренней отделки Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 2 к Договору.

1.3. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного

кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общее имущество** - находящееся в Объекте недвижимости имущество, которое принадлежит Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, и в состав которого входят:

- помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы) иные помещения в Объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам.;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте недвижимости за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- расположенные на земельном участке элементы озеленения и благоустройства территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости элементы.

В состав Общего имущества не включаются помещения, доступ в которые осуществляется исключительно через отдельные объекты, отнесенные Проектной декларацией к Объектам долевого строительства и/или являющиеся в силу положений Гражданского законодательства Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

Одновременно с возникновением права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010101:9844 в соответствии с со ст. 552 ГК РФ и общее имущество, пропорционально площади Объекта долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительно-инвестиционная компания «САС», владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010101:9844, общей площадью 3010 +/- 19 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, ул. 8 Марта, корп. 15, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном земельном участке Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство, размещенной Проектной декларации в сети Интернет и отвечающее требованиям Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. **Участник долевого строительства** – физическое/ие или юридическое лицо передающий(ие/ее) денежные средства Застройщику для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости и получения после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Объекта недвижимости требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.9. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона № 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», с учетом всех изменений и дополнений (далее Закон № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Соглашение №44 от 10.07.2023 года о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на основании которого Застройщик является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010101:9844, общей площадью 3010 +/- 19 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, ул. 8 Марта, корп.15, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-165175669.

2.2.2. Разрешение на строительство № RU50-22-26617-2024 от 12.02.2024 г., выдано Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

2.2.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.пф> и на сайте Застройщика: <https://vluber.ru>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить /создать Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: нежилое помещение временного пребывания

Назначение: Нежилое

Условный номер: XXX,

Этаж: XX

Общая проектная площадь: XXX кв.м

Планировка Объекта долевого строительства, его составные части, их проектные описание и технические характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства (в том числе уровень отделки Объекта долевого строительства, если такая выполняется) содержится в Приложении №2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен соответствующий почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости, а также подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства являются проектными и будут уточняться на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем Договоре и в Приложении № 1 к Договору.

Указанное изменение характеристик Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, а также у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И РАСЧЕТЫ

4.1. **Цена Договора на дату его заключения Сторонами составляет сумму в размере XXXX (XXXX) рублей XX копеек, и включает в себя все предусмотренные действующим законодательством РФ налоги.**

4.2. **Цена договора определена как произведение цены единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, составляющей XXXX (XXXX) рублей XX копеек и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.** Цена Договора состоит из затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и стоимости услуг Застройщика. При этом стоимость услуг Застройщика представляет собой разницу между Ценой Договора и затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1., не является окончательной и подлежит изменению в порядке, установленном Договором, в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится более, чем на 1 (Один) квадратный метр (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора и Приложении №1 к Договору.

4.4. Цена единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 4.2. Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется с учетом положений пункта 3.1. - 3.3. настоящего Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных об Общей фактической площади Объекта долевого строительства.

4.5. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (далее «Счет эскроу»), открываемый в ПАО Сбербанк («Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника («Депонента») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику («Бенефициару») при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительно-инвестиционная компания «САС»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Вариант при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника).

Вариант при единовременной оплате

Депонируемая сумма вносится Участником на счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Вариант оплаты с использованием аккредитива

Депонируемая сумма вносится Участником не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора на безотзывный, покрытый, депонированный, безакцептный Аккредитив для цели дальнейшего перечисления Депонируемой суммы на счёт эскроу (далее- **«Аккредитив»**).

Аккредитив должен быть открыт Участником на следующих основных условиях:

- (а) Банк – эмитент и исполняющий банк по Аккредитиву: _____;
- (б) Плательщик по Аккредитиву: Участник – _____;
- (в) Срок действия Аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива с возможностью пролонгации срока действия;
- (г) Сумма Аккредитива: _____ (_____) _____.
- (д) Аккредитив исполняется Банком без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником для расчетов по настоящему Договору, в _____.
- Бенефициаром по Счету эскроу должен являться Застройщик;
- (е) Способ исполнения Аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива;
- (ж) Условием исполнения Аккредитива является предоставление в Банк следующих документов:

Редакция абзаца при бумажной регистрации сделок:

Оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию без штампа регистрационной надписи с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации договора участия в долевом строительстве.

Редакция абзаца при электронной регистрации сделок:

Электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации договора участия в долевом строительстве.

После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на Счёт эскроу не позднее 3 (Трех) календарных дней;

(з) Участник поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения Аккредитива.

(и) Способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: информационно - по электронной почте по адресу: info@sas-invest.ru;

(к) Все комиссии и расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка.

Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник обязуется согласовать с Застройщиком текст заявления об открытии Аккредитива до момента его открытия и в случае наличия возражений/замечаний – внести в заявление об открытии Аккредитива соответствующие изменения.

Об открытии Аккредитива и его условиях Участник в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива сообщает Застройщику. Сообщение может быть направлено Застройщику в том числе на адрес электронной почты: info@sas-invest.ru.

Вариант при единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека)

_____ (_____) рублей Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый Счет эскроу;

_____ (_____) рублей будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес места нахождения:

_____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником, на Счет эскроу.

В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное его обременение, его отчуждение, его перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

Вариант оплаты путем рассрочки

Депонируемая сумма уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на Счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж в размере 50% от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора - _____ (_____) рублей – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем внесения денежных средств по варианту оплаты с использованием аккредитива либо номинального счета.

Последующие платежи производятся Участником путем безналичного перечисления денежных средств на счет эскроу Застройщика в сроки, согласно следующему графику платежей, указанному в Приложении №4 к настоящему Договору (график платежей).

Окончательная оплата цены Договора путем рассрочки должна быть проведена Участником до даты ввода объекта в эксплуатацию.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Депонируемой суммы, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу, номинального счета и аккредитива несет Участник долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства не вправе вносить денежные средства по Договору на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

4.8. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади более, чем на 1 (Один) квадратный метр, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.2. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Цена Договора считается измененной по основанию, указанному в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору с момента получения Застройщиком данных об Общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, произведенных кадастровым инженером. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства.

4.9. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 (Один) квадратный метр, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в стоимости площадей после надлежащего уведомления его Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней на расчетный счет, указанный в уведомлении. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

4.10. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 (Один) квадратный метр, то Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу в стоимости площадей. Застройщик обязуется вернуть денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства оригинала письменного заявления путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

4.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора.

4.12. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.13. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. Начало периода – дата, наступившая на сороковой календарный день со дня выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.2. Окончание периода – не позднее 12.08.2026 г.

5.2. Предполагаемый срок завершения строительства Объекта недвижимости и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию: 12.02.2026 г.

В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предполагаемого срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства в любой день по своему усмотрению, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на передачу (в том числе досрочную) Объекта долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, включая обязательства, установленное п. 4.9. настоящего Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 4.9. настоящего Договора. При этом срок, в течение которого Объект долевого строительства не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является, а невыполнение Участником долевого строительства своих обязательств по производству доплаты является уклонением Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели, а также обязанность по содержанию Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний Передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязанности по его содержанию признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту в случае наличия в нем недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Объекте долевого строительства иных недостатков качества, не являющихся существенными, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о недостатках, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска работников Застройщика в Объект долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта, предоставив Застройщику в течение двух календарных дней с момента осмотра мотивированный отказ от подписания Передаточного акта с указанием полного перечня существенных недостатков. В этом случае Застройщик обязан рассмотреть

мотивированный отказ в течение 10 календарных дней с момента его получения и, при обоснованности предъявленных замечаний, исправить их своими силами в срок, не превышающий шесть месяцев, после чего в установленном Договором порядке уведомить Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства.

Не допускается устранение недостатков силами Участника долевого строительства с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

5.9. Участник долевого строительства осведомлен о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, либо по истечении срока хранения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта. Гарантийный срок на ремонтные и отделочные работы, если их выполнение предусмотрено Приложением N 2 к Договору, составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства по его требованию о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.3. Обеспечить проведение обмеров и кадастрового учета Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства. При этом Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров юридическое 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 Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства).

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. В срок не позднее 5 (пять) календарных дней с момента подписания настоящего Договора осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию и документы, необходимые для электронной регистрации настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию и документы, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе

по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

8.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

8.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации доплаты, неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить Новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Стороны установили запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования по Договору без согласия Застройщика. Участник долевого строительства вправе уступить любому третьему лицу права требования по Договору только после получения согласия Застройщика в письменной форме.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства) и согласие на обработку Застройщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки. Безосновательный отказ Застройщика в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка и/или передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику убытков, получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

В случае уступки прав требования по Договору без согласия Застройщика Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десять) процентов от цены Договора. Положение настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику долевого строительства в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта и иных, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на залог земельного участка и/или прав аренды земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости. Характеристики земельного участка, указанные в п. 2.2.1 Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, 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.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого

строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка и/или прав аренды земельного участка, указанного в п.п. 2.2.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. За несвоевременную оплату настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В таком случае, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десять) календарных дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

12.4. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены со счета эскроу на счет Застройщика, Застройщик обязуется вернуть денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора путем перечисления денежных средств Участнику долевого строительства на его счет, указанный в оригинале письменного уведомления, полученного от Участника долевого строительства. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

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

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

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции, указанному в настоящем Договоре.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в

средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, а также при направлении на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 15 Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента такой регистрации.

Вариант при единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека)

Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

14.7. При электронной регистрации Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации

прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: один для Участника долевого строительства и два для Застройщика.

14.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Планировка Объекта долевого строительства, местоположение в Здании, проектное описание и технические характеристики.
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 - График платежей.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**15.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Строительно-инвестиционная компания «САС»**

Местонахождение: 140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д. № 17,
ИНН 7706575934,
КПП 502701001
ОГРН 1057746697689,
р/с 40702810340000039411
в ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
E-mail: info@sas-invest.ru
Контактный телефон: 8 (495) 980-80-60

15.2. Участник долевого строительства:

XXXX XXXX XXXX,
Адрес регистрации: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
Дата рождения: XX.XX.XXXX г.
Место рождения: XXXXX,
Гражданство: XXXXXXXXXXXX,
Пол: XXXX,
Паспорт гражданина Российской Федерации: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX.XX.XXX года, **Код подразделения:** XXX-XXX,
СНИЛС XXX-XXX-XXX XX,
Контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail
Счет XXXXXXXXXXXX
в ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства
_____/ _____ /

_____/Н.А.Поздняков

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 202_г.

Планировка Объекта долевого строительства, местоположение на XX этаже Здания, проектное описание и технические характеристики.

Условный номер	Этаж	Общая проектная площадь, м2	Наименование части помещения	Площадь проектная, м2
			Комната	
			с/у	
			Коридор	

(ПЛАНИРОВКА)

Объект долевого строительства выделен серым цветом. Планировка определена на основании проектной документации.

В случае наличия на Планировке Объекта долевого строительства обозначений ванн, душевых кабин, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке, поставке, расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте долевого строительства не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Н.А.Поздняков/

_____/ /

Описание Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением ремонтно-отделочных работ в нижеуказанном объеме:

- Перегородки между нежилыми помещениями - газобетонные блоки, монолитный ж/б.
- Перегородки между комнатами в нежилом помещении – газобетонные или пазогребневые блоки, монолитный ж/б.
- Перегородки в санузлах – из газобетона или ВПП (влагостойкие пазогребневые плиты).
- Стены: выравнивание гипсовой штукатуркой.
- Стены санузлов – выравнивание стен универсальной (или цементно-песчаной) штукатуркой.

- Полы – полусухая стяжка.

Заполнение проемов:

- Окна – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле.
- Входная дверь – металлическая.

Сантехническое оборудование:

- Холодное и горячее водоснабжение – возможность подключения к стоякам с установкой КФРД и приборов учета.
- Хозяйственно-бытовая канализация – возможность подключения к стоякам.

Отопление, вентиляция и кондиционирование:

- Система отопления - установка радиаторов, разводка труб отопления в стяжке пола от распределительных коллекторов с установкой индивидуального узла учета согласно проекту.
- Вытяжная вентиляция – разводка от стояков естественной вытяжной вентиляции до вент. решёток в помещении.

● Предоставляется возможность подключения помещения к централизованной системе кондиционирования. Установка внутренних блоков кондиционеров в помещении и подключение к системе центрального кондиционирования производится собственником помещения после ввода Объекта в эксплуатацию по отдельному договору.

Электротехническое оборудование:

- Установка индивидуального прибора учета электрической энергии в местах общего пользования на этаже. Подключение силовых сетей от этажного щита до щита, установленного в помещении в объеме проекта.

- Установка электрического щита внутри помещения с проектным наполнением средствами безопасности.

- Разводка электрической сети освещения и силовых сетей внутри помещения в объеме проекта.

Слаботочные системы:

- Монтаж систем пожарной сигнализации (кабельная разводка с установкой датчиков на потолке в нежилом помещении) и поэтажной системы речевого оповещения.

- Устройство этажных коробок сети радиотелефонии. Разводка кабеля связи от распределительных этажных коробок и установка радиорозеток в помещении выполняется собственником помещения по отдельному договору с сетевой компанией после ввода Объекта в эксплуатацию.

- Устройство этажных точек подключения телефона, интернет и телевидение. Устройство закладной для ввода сетей в помещение. Подключение к сети, прокладка кабельных линий, оконечных устройств и сетевого оборудования выполняется собственником помещения по

отдельному договору с сетевой компанией после ввода Объекта в эксплуатацию.

- Устройство этажных точек подключения к сети домофон. Прокладка кабельных линий, оконечных устройств и иного оборудования выполняется собственником помещения по отдельному договору с сетевой компанией после ввода Объекта в эксплуатацию.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий, о классе энергоэффективности, сейсмостойкости:

- Монолитный ж/б каркас с заполнением газобетонными блоками, НВФ с утеплением минераловатными плитами и с облицовкой фасадными материалами по проекту.

- Класс энергоэффективности А, сейсмостойкость 6 баллов.

Чистовая отделка выполняется собственником помещений после ввода объекта в эксплуатацию.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одного помещения в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Н.А.Поздняков /

_____/ /

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202X

График платежей

Депонируемая сумма, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на Счет эскроу в следующем порядке:

1. Первый платеж в размере 50% от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора - _____ (_____) рублей – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем внесения денежных средств на
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

по варианту оплаты с использованием _____ по варианту номинального счета.
аккредитива или

2. Уплата оставшейся суммы в размере XXXXX (Пропись) рублей XX копеек производится Участником путем безналичного перечисления денежных средств на счет эскроу Застройщика в сроки, согласно следующему графику платежей:

П/п	Сумма платежа	Срок платежа
1		До 202X г.
2		До 202X г.
3		До 202X г.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Н.А.Поздняков/

_____/

/