

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ДДУ/К/15П-

г. Люберцы, Московская область

« » 20 года

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 XXXXX, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: XXXX № XXXXXX выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX.XX.XXXX года, код подразделения: XXX-XXX, зарегистрирован по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ИНН _____ СНИЛС XXX-XXX-XXX XX, контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXXX, 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. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

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;

Подземная часть одноэтажная, без подвала, предназначена для размещения автостоянки и индивидуальных нежилых (подсобных) помещений. Количество Машино-мест – 32 шт.

1.2. **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 (4.7), Предпринимательство (4.0), Хранение транспорта (2.7.1)», 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».

1.3. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у гражданина или юридического лица возникает право собственности на нежилое помещение (машино-место) в строящемся (создаваемом) Объекте недвижимости, подтверждают следующие документы и обстоятельства:

- 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 (4.7), Предпринимательство (4.0), Хранение транспорта (2.7.1)», 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 ;

• Договор № 02/13 о развитии застроенной территории микрорайона № 1А города Люберцы Московской области от 04.04.2012г. (с последующими дополнительными соглашениями и дополнениями к нему); Соглашение №1 от 10.03.2016, Соглашение №3 от 03.09.2018, Соглашение №4 от 19.10.2021, Соглашение №5 от 14.12.2022, Соглашение №2 от 22.05.2018;

- Разрешение на строительство № RU50-22-26617-2024 от 12.02.2024 года, выдано Главным управлением государственного строительного надзора;
- Иные документы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.4. **Объект долевого строительства – Машино-место**, то есть нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, имеющее характеристики, указанные в Приложении № 1 к Договору.

Термины Объект долевого строительства, нежилое помещение и Машино-место в тексте настоящего Договора являются равнозначными.

1.5. **Участник долевого строительства** – физическое/ие лицо/а, которое направляет Застройщику в соответствии с условиями Договора денежные средства для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости и получающее после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. Проектная декларация опубликована и размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»): в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и на сайте Застройщика: <https://vluber.ru>. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – «**Федеральный закон №214-ФЗ**»); Федеральным

законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; законодательством Российской Федерации.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.9. Участник подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную информацию о параметрах, категории и характеристиках приобретаемого Объекта долевого строительства, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору и ознакомлен с разрешительной, проектной документацией на объект, проектной декларацией, правоустанавливающими и учредительными документами Застройщика. Участнику известно, что вся документация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и на сайте Застройщика: <https://vluber.ru>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости, указанный в п. 1.1 Договора и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (Машино-место) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Объектом долевого строительства – Машино-место:

Назначение: Нежилое

Условный номер: XXX,

Этаж: Подземный

Общая проектная площадь XXX кв. м.

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

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Договоре, являются ориентировочными, окончательное определение характеристик и площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и проведения обмеров и/или кадастровых работ. Указанное изменение характеристик Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

2.3. 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.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

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 со ст. 552 ГК РФ, пропорционально площади Объекта долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.4. 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.

2.5. 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.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Цена** настоящего Договора на дату его заключения Сторонами составляет сумму в размере **XXXXXX (XXXXXX) рублей XX копеек и включает в себя все предусмотренные законодательством РФ налоги.**

3.2. 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.

3.3. Цена настоящего Договора фиксированная и может быть изменена только в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. 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) Платательщик 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 одновременном 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.

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 Сче эскроу в следующем порядке:

Первый платеж в размере 50% от Цены Договора, указанной в п. 3.1. 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 № 2 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.

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

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

3.7. Стороны пришли к соглашению, что размер допустимого изменения Площади Объекта долевого строительства, не может превышать 5 (Пять) процентов от площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора.

3.8. 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. 3.4. настоящего Договора.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства и неизрасходованные непосредственно на цели строительства / возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

3.12. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору денежных средств на строительство Объекта долевого строительства, расходы по строительству Объекта долевого строительства, не вошедшие в фактическую его стоимость, относятся на Застройщика.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. 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:

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

4.1.2. Окончание периода – не позднее 12.08.2026 г.

4.2. 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.

4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) Цены 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.

4.4. 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.

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

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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 оператор 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.

4.10. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Машино-места к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 14 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.11. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Машино-места и общего имущества Объекта недвижимости), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Машино-места и общего имущества Объекта недвижимости.

4.12. В случае если передача Машино-места не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Машино-места производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4.13. Участнику долевого строительства запрещается после подписания Передаточного акта Машино-места осуществлять перепланировку или переустройство Машино-места, устанавливать перегородки, ворота, ящики для хранения вещей, резины, хранить резину, взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить возведение(строительство) Объекта недвижимости в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для возведения (создания) Объекта недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.

5.1.5. Передать по Передаточному акту Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.6. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания): разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, в состав которого входит Объект долевого строительства, и Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.7. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

5.2.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) дней со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника долевого строительства по почте, заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участнику долевого строительства внесенные им в уплату цены настоящего Договора денежные средства, подлежат возврату в сроки и порядке, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, осуществить платежи по настоящему Договору.

5.3.2. Принять Машино-место от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Объекта недвижимости немедленно заявить об этом Застройщику.

5.3.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией Договора, государственной регистрацией права собственности, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

5.3.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, определяемой при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта недвижимости, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта недвижимости. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта недвижимости и Машино-места начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости.

Участник обязуется одновременно с подписанием Передаточного акта подписать договор с управляющей организацией.

5.3.6. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении

дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

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

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. В случаях, предусмотренных законодательством, требовать расторжения настоящего Договора.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

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

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что претензия по качеству Объекта долевого строительства подписывается Участником долевого строительства лично, или его уполномоченным представителем (по доверенности или по закону), предъявляется Застройщику в письменном виде, должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие; должна содержать установленный

Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком претензии. При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 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 3 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 3 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.

8.3. 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.

8.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту. Нарушение условий эксплуатации Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости, изменение его характеристик, может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.5. 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. 1.1 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. 1.1 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. 1.1 Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1 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.

8.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка и/или прав аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. 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. 1.1. 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.

8.7. 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.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего 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 настоящему 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.

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

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 10.2. настоящего

Договора.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

11. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

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

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

11.1.2. 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 Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.2. настоящего Договора, 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.

11.2. 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. Об изменениях адресов, реквизитов документов, банковских реквизитов, изменении места жительства, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течении 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке, установленном п. 11.3. Договора. В случае нарушения данного пункта Договора, корреспонденция, направленная Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, считается доставленной адресату.

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

11.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 11.1.1. – 11.1.2. 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 14 Договора.

11.5. Стороны договорились, что на основании ст. ст. 160, 165.1, 434 ГК РФ юридически значимые сообщения также могут направляться сторонами посредством электронных почт, указанных в разделе 14 настоящего договора. Такая переписка в электронном виде является официальной перепиской.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет все действия и несет в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также несет все расходы, связанные с получением кадастрового паспорта и регистрацией права собственности на Машино-место.

12.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

12.3. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает дополнительные услуги, необходимые для оформления нормативных документов после сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию, и прочие затраты, не предусмотренные проектом и настоящим Договором.

12.4. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

12.5. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

12.6. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору либо до его расторжения (прекращения).

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

13.7 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.

13.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

13.9 Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора

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

13.11 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Планировка Объекта долевого строительства, местоположение в Объекте недвижимости, проектное описание и технические характеристики.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

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, **ИНН** _____

Контактный телефон: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Счет XXXXXXXXXXXX

в ПАО Сбербанк

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/Н.А.
Поздняков/

М.П.

_____/_____/

**Планировка Объекта долевого строительства, местоположение в Объекте
недвижимости, проектное описание и технические характеристики**

Технические характеристики:

- Габариты машиномест приняты не менее 5,3х2,5 м или 3,6х6 м.
- В соответствии с п. 5.1.20 СП 59.13330 высота помещений (расстояние от пола до низа выступающих строительных конструкций или инженерных коммуникаций и подвешного оборудования) хранения автомобилей составляет не менее 2 м.

Застройщик:

_____/Н.А.
 Поздняков/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/ /

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202X

График платежей

Депонируемая сумма, указанная в п. 3.1. 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. 3.1. 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 аккредитива или по варианту номинального счета.

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/ _____/ /