ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств банка и других юридически значимых факторов.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

г. Лыткарино Московской области «___»_____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТКС Риэлти», именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице Генерального директора Запорожцевой Елены Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гр._____, пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения:____, паспорт гражданина Российской Федерации:_____, выдан: _____, дата выдачи: _____г., код подразделения:_____, зарегистрированная по адресу:_____, именуемая/ый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **ЗАСТРОЙЩИК (Бенефициар)** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство, а также опубликованной Проектной декларации.

1.1.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонент)** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора принимает участие в долевом строительстве Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства, открывает Счет эскроу в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для оплаты цены договора путем внесения на такой счет денежных средств, подлежащих перечислению Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и 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».

1.1.3. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом Участнику долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.1.4. **Депонируемая сумма/Депонированная сумма** – денежные средства, вносимые/ внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонируемой суммы/Депонированной суммы соответствует цене Договора.

1.1.5. **Счет эскроу** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях их передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором с Договором счета эскроу и Федеральным законом №214-ФЗ.

1.1.6. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и паркингом (корпус 4,5,6), расположенный на земельном участке 50:53:0020101:916 по адресу: Московская область, г. о. Лыткарино, микрорайон №6, которому в соответствии с решением о присвоении адреса объекту адресации №122Исх-1365 от 06.04.2021г. присвоен адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Лыткарино, город Лыткарино, микрорайон 6-й, дом 15Д, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	Жилой с помещениями общественного назначения
Количество этажей, шт.	18
Общая площадь	31 997,33 кв.м.
Материал наружных стен	Двух типов: - монолитный железобетон; - газобетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон

Класс энергоэффективности	B+ (высокий)
Сейсмостойкость	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта недвижимости определяются по результатам обмеров Объекта недвижимости кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.7. **Объект долевого строительства** – Помещение Свободного Назначения (нежилое помещение) (в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору), подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1.8. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.9. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.10. **Земельный участок** - предназначенный для строительства Объекта недвижимости земельный участок площадью 7085+/-29 кв.м, кадастровый № 50:53:0020101:916, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Московская область, г Лыткарино, мкр 6-й. Земельный участок принадлежит ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности на основании Постановления Главы города Лыткарино от 12.04.2018 г. № 254-П и п.1 ст.39.5 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23.05.2018 года сделана запись регистрации № 50:53:0020101:916-50/022/2018-1. В отношении Земельного участка зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде ипотеки дата государственной регистрации: 28.07.2021г.; номер государственной регистрации: 50:53:0020101:916-50/215/2021-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 22.07.2021 по 30.09.2026 до полного расчета по договору; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077; основание государственной регистрации: договор об ипотеке № 669/128-21 от 19.07.2021.

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

1.1.12. **Инвестиционная фаза** – для целей настоящего Договора означает период с даты осуществления первых расходов в рамках строительства Объекта недвижимости в соответствии с бюджетом проекта и заканчивающийся в дату раскрытия счетов эскроу (включительно).

1.2. **Строительство Объекта ведется на основании:**

1.2.1. Разрешения на строительство № RU50-53-17856-2021 от 29.03.2021 г.;

1.2.2. Проекта планировки территории и Проекта межевания территории, утвержденных Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области № п54/2692 от 23.08.2016 года.

1.2.3. Договора о развитии застроенной территории Микрорайона № 6 города Лыткарино Московской области № 127-Д от 05.08.2014г., заключенного между ЗАСТРОЙЩИКОМ и Муниципальным образованием Городского округа г. Лыткарино Московской области.

1.3. **Проектная декларация**, включающая в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте ЗАСТРОЙЩИКА http://harmonypark.ru/ в сети Интернет и на сайте Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/, оригинал проектной декларации находится у ЗАСТРОЙЩИКА.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

2.2. **Объект долевого строительства** – Помещение Свободного Назначения (нежилое помещение), условный номер: ___, назначение-нежилое, этаж расположения: ____, номер подъезда (секции): ___, проектная общая площадь: ___.

2.3. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта недвижимости определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с отделкой, указанной в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

2.6. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.8. Настоящим УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА во время действия настоящего Договора выражает свое согласие на:

2.8.1. внесение изменений в проектную документацию Объекта, в том числе изменения в отношении размера Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ, при условии что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства.

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

2.8.2. на передачу после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

2.9. До подписания настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.10. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, права требования на Объект долевого строительства, являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещениям не состоят. Нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями третьих лиц.

2.11. Стороны определили и согласовали, настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, п. 3 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет _____**(_____) рублей _____ копеек**, что соответствует долевому участию в строительстве _____ кв.м Проектной общей площади Объекта долевого строительства из

расчета _____ (_____) **рублей _____ копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора за свой счет и своими силами открыть в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ» аккредитив в пользу ЗАСТРОЙЩИКА со следующими условиями открытия и оплаты:

Цена настоящего Договора в размере _____**(_____) рублей 00 копеек** перечисляется с безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открываемого УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в пользу ЗАСТРОЙЩИКА не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона +7 (495)775-86-86 (далее "Уполномоченный банк").

3.2.1. Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней от даты открытия аккредитива.

3.2.2. Условие исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении ЗАСТРОЙЩИКОМ Банку сканированной копии настоящего Договора, зарегистрированного в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, по электронной почте: escrow@domrf.ru.

3.2.3. Уведомление об открытии аккредитива направляется Уполномоченным банком на электронный адрес ЗАСТРОЙЩИКА **tksrielty@gmail.com** не позднее 3 (Трех) дней с даты открытия аккредитива УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.2.4. Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по просьбе ЗАСТРОЙЩИКА) оплачиваются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с тарифами Банка; затраты Банка, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением условий аккредитива по просьбе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (с согласия ЗАСТРОЙЩИКА) оплачиваются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с тарифами Банка.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем перечисления денежных средств с аккредитива, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Уполномоченном банке (ЭСКРОУ-АГЕНТ) по договору банковского счета эскроу на следующих условиях:

ЭСКРОУ-АГЕНТ: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10., универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона +7 (495)775-86-86 («Уполномоченный банк»).

Срок заключения договора банковского счета эскроу УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Уполномоченном банке: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

Депонент: _____.

Бенефициар (ЗАСТРОЙЩИК): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТКС Риэлти», ОГРН 1145032001047.

Депонируемая сумма: _____(_____) рублей _____ копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» сентября 2024 года включительно, может быть продлен в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ, УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и ЭСКРОУ-АГЕНТОМ, на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИКА, направляемого ЭСКРОУ-АГЕНТУ, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев со срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, согласно проектной декларации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от «____» _____ г. за Объект долевого строительства усл. ном. ___».***

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ (должностному лицу ЗАСТРОЙЩИКА) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ на основании письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК вправе направить ЭСКРОУ-АГЕНТУ на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Срок представления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора: в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты регистрации Договора.

В случае отказа ЭСКРОУ-АГЕНТА от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения ЭСКРОУ-АГЕНТОМ договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", ЗАСТРОЙЩИК может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

Основания перечисления Бенефициару (ЗАСТРОЙЩИКУ) депонированной суммы - представление Бенефициаром в течение срока условного депонирования:

- заявления на выплату денежных средств со счета эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со счета эскроу от имени Бенефициара (ЗАСТРОЙЩИКА);
- разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального закона 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», этой информации.

Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (ЗАСТРОЙЩИКУ) депонированной суммы - не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром (ЗАСТРОЙЩИКОМ) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета эскроу) оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (ЗАСТРОЙЩИКУ) депонированной суммы средства со счета эскроу перечисляются на счет Бенефициара (ЗАСТРОЙЩИКА) № 40702810100480071313, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266.

В случае изменения Федерального закона 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» в течение срока действия договоров счета эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета эскроу.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,2 (Ноль целых две десятые) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,2 (Ноль целых две десятые) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,2 (Ноль целых две десятые) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана

здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,2 (Ноль целых две десятые) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ с указанием реквизитов счета в банке, на который должна быть произведена доплата.

3.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,2 (Ноль целых две десятые) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

3.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

3.9. 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.

3.10. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания Инвестиционной фазы.

Указанная экономия определяется как разница между Ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта, сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Учитывая, что ЗАСТРОЙЩИК передает Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА устанавливается периодом времени: с II квартала 2024 года, но не позднее «30» сентября 2024 года включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. ЗАСТРОЙЩИК направляет УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.3. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.4. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.5. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с ЗАСТРОЙЩИКОМ Акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый ЗАСТРОЙЩИКОМ. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) дефектов и/или недоделок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.6. ЗАСТРОЙЩИК вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. Стороны договорились, что ЗАСТРОЙЩИК вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и такой организацией. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.8. В случае подписания передаточного акта по форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию и документы, необходимые для электронной регистрации права собственности на Объект долевого строительства по заявлению ЗАСТРОЙЩИКА в соответствии с п. 6 Статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

5.2. 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 первого Передаточного акта.

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) ЗАСТРОЙЩИКОМ с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки. При этом Стороны договорились, что УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

5.4. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан известить ЗАСТРОЙЩИКА путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением).

По получении ЗАСТРОЙЩИКОМ такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения ЗАСТРОЙЩИКОМ уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках ЗАСТРОЙЩИК обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА письмо с указанием разумных сроков устранения.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие ЗАСТРОЙЩИКА при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанных в настоящем пункте правил извещения ЗАСТРОЙЩИКА либо проведения осмотров лишает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

5.5. В процессе строительства Объекта недвижимости возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости, возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые ЗАСТРОЙЩИКОМ без согласования (уведомления) с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА изменения в Объекте недвижимости при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в Объект недвижимости и/или помещения, входящие в состав Объекта недвижимости, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) процентов в сторону уменьшения или увеличения.

Указанные в настоящем пункте изменения и отклонения не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в разделе 3 Договора.

6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. 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.

6.2. В случае подписания передаточного акта по форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, обеспечить, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, подачу в электронном виде в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявлений о государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с положениями ч. 6 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ.

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

7.4. Предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных ЗАСТРОЙЩИКОМ лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления, требуемых для подачи на регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у ЗАСТРОЙЩИКА появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.2. настоящего Договора, с любыми третьими лицами.

7.5. 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 Объекта 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 так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-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.

7.6. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении Объекта долевого строительства, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.7. Уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА.

7.8. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом ЗАСТРОЙЩИКА в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

7.9. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

8. ОСОБЫЕ 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 по настоящему

Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки нотариально заверенную копию договора с отметкой о государственной регистрации.

При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе передавать (уступать) или иным способом отчуждать третьим лицам в том числе физическим, юридическим и индивидуальным предпринимателям свои права требования к ЗАСТРОЙЩИКУ по выплате неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, причитающихся УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с действующим законодательством РФ.

Заключенные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с любыми третьими лицами договоры цессии (соглашения об уступке) прав требования неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, являются недействительными, и не порождают для ЗАСТРОЙЩИКА никаких юридических последствий перед цессионарием.

8.3. В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.4. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

10.2. 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; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. 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. 11.2. настоящего Договора.

11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым 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.

11.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА либо по соглашению Сторон УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Соглашения о расторжении Договора (или подписания/направления иного документа, с целью прекращения обязательств по Договору), подать совместно с представителем ЗАСТРОЙЩИКА все необходимые документы (в том числе оплатить государственную пошлину) в орган регистрации прав для государственной регистрации расторжения Договора, либо выдать представителям ЗАСТРОЙЩИКА нотариально удостоверенную доверенность на совершение вышеуказанных действий.

11.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных ЭСКРОУ-АГЕНТОМ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения ЭСКРОУ-АГЕНТОМ указания УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора в соответствии с п.п. 11.1. и 11.2, денежные средства будут перечислены ЗАСТРОЙЩИКУ, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (Пяти) календарных дней обязуется предоставить в письменном виде заявление с указанием реквизитов счета для перечисления денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗАСТРОЙЩИК обязуется возвратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет по реквизитам, указанным в заявлении, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты предоставления такого заявления. Если в течение установленного срока УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не обратился к ЗАСТРОЙЩИКУ с вышеуказанным заявлением о получении денежных средств, уплаченных УЧАСТИНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет цены Договора, ЗАСТРОЙЩИК не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА, о чем сообщается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

12.2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

12.3. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. 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.

13.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением гарантийных, 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. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих

персональных данных. Такое согласие дается на срок 2 (Два) года превышающий установленный Договором срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления. В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным НОВЫМ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

13.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с Проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

13.5. 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 регистрации.

13.6. 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.

13.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

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

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – Описание отделочных работ в Объекте долевого строительства.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО Специализированный застройщик «ТКС Риэлти»
Юридический адрес: 140083, Московская область, г. Лыткарино, квартал 5, мкр 2, дом 15, офис 6
ИНН/КПП 5015276177/502701001
Банковские реквизиты:
р/сч 40702810100480071313 в АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
корр/сч 30101 8103 4525 0000266
ИНН Банка получателя 7725038124
КПП Банка получателя 770401001
Адрес для направления корреспонденции: 127566, г. Москва, Юрловский проезд, дом 14, корпус 1, помещение V.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Гр._____, пол: _____, дата рождения: _____г., место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____ № _____, выдан:_____, дата выдачи: _____г., код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: гор._____, дом ___, корп. ____, кв. _____.
Почтовый адрес: *индекс* гор._____, дом ___, корп. ____, кв. _____.
СНИЛС: _____
Телефон: _____
эл. почта: _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК**
Генеральный директор	**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
_____/Е.В. Запорожцева/	**_____/_.__. _____/**

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2021 г.

План объекта долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК
Генеральный директор

_____/Е.В. Запорожцева/

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_.__. _____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2021 г.

Описание отделочных работ в Объекте долевого строительства

1. Водоснабжение:

• Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами к помещениям свободного назначения в инженерной нише 1-го этажа, без выполнения трубных разводок для подключения сантехоборудования. Отводы оснащены приборами индивидуального учета (в инженерной нише 1-го этажа);

• Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и иное оборудование) не устанавливается, полотенцесушители водяного подключения не предусмотрены конструктивно;

• Работы по заземлению металлических санитарных приборов выполняются собственниками помещений.

2. Система отопления помещений свободного назначения: монтируется горизонтальная разводка отопления, установлен индивидуальный прибор учёта тепловой энергии, устанавливаются радиаторы системы отопления.

3. Общеобменная вентиляция в каждом помещении свободного назначения предусмотрена воздуховодами принудительной механической вентиляции коллективного воздухоотвода соседних помещений.

4. Отделочные работы по помещениям свободного назначения:

• Штукатурные работы и иные отделочные работы: не выполняются;

• Выполняется установка входных дверных блоков с остеклением;

• Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются;

• Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;

• Встроенная и иная мебель (шкафы, антресоли, подстолья), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;

• Подготовительные и чистовые отделочные работы не производятся.

• Перегородки не выполняются.

5. Электромонтажные работы выполняются до щита механизации помещения свободного назначения, внутренняя разводка освещения и розеточной сети не производится.

6. Работы по слаботочным системам не производятся.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ без предварительного согласования и уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ЗАСТРОЙЩИК
Генеральный директор

_____/Е.В. Запорожцева/

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/