**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны,

и гражданин (ка) РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства/Участник»,** с другой стороны,по отдельности и вместе именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту - Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

**1.1.** **Земельный участок** – принадлежащий на праве собственности Застройщику земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. метров с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.2. Многоквартирный дом** – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника. Указанный в настоящем пункте Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

**1.3. Объект долевого строительства/Объект**:

–  жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.п. 2.3, 2.4 Договора и Приложении № 1 к Договору, находящийся в Многоквартирном доме, иобщее имущество в Многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Описание и характеристики Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, включая размещение на поэтажном плане Многоквартирного дома (выделены сплошной цветовой заливкой), приводятся в Приложении № 1 к Договору.

**1.4. Здание –** входящий в состав Многоквартирного дома самостоятельный объект капитального строительства, в котором расположен Объект.

**1.5. Проектная площадь Объекта долевого строительства -** площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Многоквартирный дом на дату подписания Договора.

Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта долевого строительства определена в п.2.4. Договора.

**1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта, установленная по завершении строительства Многоквартирного дома на основании результатов технической инвентаризации.

Согласованная Сторонами Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора.

**1.7. Общее имущество** – находящееся в Многоквартирном доме имущество, которое принадлежитУчастнику на праве общей долевой собственности, и в состав которого входят:

1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

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 Гражданского Кодекса Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

Одновременно с возникновением права собственности Участника на Объект долевого строительства у Участника возникает пропорциональная площади Объекта долевого строительства доля в праве собственности на Общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

**1.8. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях строительства (создания) Объекта (в том числе, в возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком на строительство (создание) Объекта, в том числе до заключения настоящего Договора и иных затрат, предусмотренных ст.18 Закона № 214-З). Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3. - 3.6. Договора.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства площадей помещенийвспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет изменения Цены Договора.

**1.9.** **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 РФ» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением третьих лиц, обеспечить строительство Многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**2.2.** Обеспечение строительства Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_банк\_\_\_\_\_).

**2.3.** Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики:

**Место расположение**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Вид:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Этажность:** \_\_ этажей.

**Общая площадь (наземная), кв. м.:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий:** Материал наружных стен – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Материал поэтажных перекрытий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Класс энергоэффективности:** \_\_\_\_.

**Класс сейсмостойкости:** До \_\_\_ баллов.

**2.4.** Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является Жилое помещение со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сек-  ция | Усл. № | Кол-во комнат | Этаж | Общая площадь  кв. м. (за искл. площади балкона/ лоджии) | Жилая  пло-  щадь,  кв. м. | Площадь помеще-  ний вспомогательного использования, кв.м. | Площадь балкона/ лоджии (с понижаю-  щим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м. | Общая  приведенная площадь |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в настоящем Договоре.

**2.5.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения и исполнения Договора, обеспечения строительства Многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство от \_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Проектной декларации (ее последующих изменений), содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства.

- Градостроительного плана земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2.6.** Участник ознакомлен с Проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**2.7.** Участник вправе ознакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

**2.8.** При соблюдении основных характеристик и описания Объекта и сохранении фактического расположения Многоквартирного дома в границах владения по адресу, указанному в п. 1.2. Договора, само по себе изменение адреса (адресного ориентира) Многоквартирного дома, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Многоквартирному дому, указанной в п.п. 2.3, 2.4 Договора, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта долевого строительства или действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ, либо как существенное изменение проектной документации на Многоквартирный дом и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

**2.9.** Объект долевого строительства подлежит оформлению всобственность Участника в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

**2.**10. По соглашению сторон Объект долевого строительства передается Участнику без отделки стен, полов и потолков; с выполнением следующих работ: установкой стояков ХВС, ГВС и канализации, счетчиков ХВС, ГВС, установкой стеклопакетов, радиаторов водяного отопления, с выполнением разводки отопления, с установкой входной  двери, установкой межкомнатных перегородок, установкой квартирного электрического щита с вводным автоматическим выключателем.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет **00 руб. 00 коп (00 рублей 00 копеек),** НДС не облагается, исходя из расчета стоимости 1 (Одного) кв. м. в размере 00 руб. 00 коп (00 рублей 00 копеек), НДС не облагается. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат по обеспечению строительства (создания) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (Вознаграждения Застройщика).

**3.2.** Цена Договора подлежит изменению в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3.-3.6., а также по соглашению Сторон в случаях внесения изменений в проектную документацию Застройщика на Многоквартирный дом. В иных случаях Цена Договора изменению не подлежит.

**3.3.** В случае, если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от площади, указанной в пункте 2.4 Договора, Участник обязуется доплатить Цену Договора (недостающую сумму), исходя из расчета стоимости 1 (Одного) кв. м., указанного в п.3.1. настоящего Договора.

**3.4.** Сумма, подлежащая доплате согласно п. 3.3. Договора, перечисляется Участником Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщика о необходимости доплаты Участником Цены Договора.

**3.5.** В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5 % (Пять процентов) относительно Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.4 Договора, Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу, исходя из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанного в п.3.1. настоящего Договора.

**3.6.** Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.5. Договора, производится Застройщиком на основании письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должны быть возвращены денежные средства, предусмотренные п. 3.5. Договора, в сроки, установленные действующим законодательством РФ, после истечения срока условного депонирования по договору счета эскроу, при условии, что к указанному моменту денежные средства, внесенные Участником на счет эскроу в счет уплаты Застройщику Цены Договора, перечислены Застройщику в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Оплата Цены Договора в размере **00 руб. 00 коп. (00 рублей 00 копеек)** производится Участниками в следующем порядке:

**4.1.1.** Участник долевого строительства обязуется открыть специальный счет эскроу в ПАО СБЕРБАНК (Эскроу-агент) в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.1.2.** В соответствии с порядком, указанным в п.4.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в \_\_\_\_\_\_\_\_ по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

**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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851;

**Депонент:** ФИО Участника

**Бенефициар:** \_\_\_\_\_\_;

**Депонируемая сумма:** **00 руб. 00 коп (00 рублей 00 копеек)**;

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора;

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:**

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_

Залоговый счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_ , кор./счет \_\_\_\_\_\_\_;

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- предоставление Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ.

Прекращение условного депонирования денежных средств возможно на основаниях**,** предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.** По соглашению Сторон оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

**4.2.1.** Часть оплаты Цены Договора, в размере **00 руб. 00 коп (00 рублей 00 копеек)** оплачивается денежными средствами на счет эскроу, открываемый в ПАО СБЕРБАНК по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.2.2.** Часть оплаты Цены Договора, в размере **00 руб. 00 коп (00 рублей 00 копеек)** оплачивается денежными средствами на счет эскроу, открываемый в ПАО СБЕРБАНК по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.3.** Цена Договора уменьшению не подлежит, за исключением предусмотренных Договором случаев.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по п. 5.1.3. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.1. Договора, с учетом доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.4. Договора. В противном случае в соответствии со статьями 328 и 406 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает до момента полной оплаты Участником Цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, указанные в ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

**4.4.** В случае нарушения Участником сроков платежей по Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в соответствии с п.п. 5.1.5. Договора.

**4.5.** На денежные суммы, оплачиваемые Участником в пользу Застройщика в связи с настоящим Договором, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе № 214-ФЗ.

**4.6**. Условия совершения операции по счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными ПАО СБЕРБАНК, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданском кодексом Российской Федерации.

**4.7.** В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего 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.

**4.8.** Участник долевого строительства ознакомился  с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО СБЕРБАНК, опубликованными на сайте Эскроу-агента по адресу  [*www.sberbank.ru/ru/person/paymentsandremittances/escrow*](https://mail.yandex.ru/re.jsx?h=a,-cAwoNU-fn1ghaYsasTMdg&l=aHR0cDovL3d3dy5zYmVyYmFuay5ydS9ydS9wZXJzb24vcGF5bWVudHNhbmRyZW1pdHRhbmNlcy9lc2Nyb3c)*.*

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1.** Права и обязанности Застройщика:

**5.1.1.** Застройщик подтверждает, что Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, может быть изменена в случаях и в порядке, предусмотренных Договором.

**5.1.2.** Застройщик обязуется обеспечить строительство выполняемого с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, обеспечить выполнение всех работ по строительству Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

**5.1.3.** Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершенном строительством и введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.1. Договора. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта ранее указанного в Договоре срока допускается при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**5.1.4.** Застройщик обязуется осуществить возврат сумм, предусмотренных п. 3.5. Договора, в порядке, определенном Договором и дополнительными соглашениями к нему.

**5.1.5.** В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, предусмотренного п.п. 4.1., 4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п. 3.4 Договора, Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5.1.6.** Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Многоквартирного дома Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Многоквартирный дом, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.

**5.1.7.** Застройщик вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном ч. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока доплаты Цены Договора в соответствии с п. 3.4 Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в указанных в настоящем пункте Договора случаях по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику требования о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования, а также при наличии у Застройщика сведений о получении Участником такого требования Застройщика либо при возврате ценного письма (с описью вложения) оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено на почтовый адрес Участника по почте ценным письмом с описью вложения.

**5.1.8.** При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, при наступлении оснований для возврата Участнику 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**5.1.9.** Совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.

**5.1.10.** Застройщик обязуется нести все расходы (в части, приходящейся в соответствии с действующим законодательством на Застройщика), связанные с государственной регистрацией Договора, расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет, и т.д.).

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре на оказание услуг, заключаемом между Участником и третьим лицом, привлеченным Застройщиком.

**5.2.** Права и обязанности Участника:

**5.2.1.** Участник обязуется предпринять все необходимые и зависящие от Участника действия, а также предоставить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В случае невыполнения данных обязательств Участником, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

**5.2.2.** Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. Договора, в сроки и в порядке, предусмотренными разделами 3 и 4 настоящего Договора. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора (любой суммы из Цены Договора) Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

**5.2.3.** Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора до момента подписания акта приема-передачи имеет право уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу, только при наличии письменного согласия Застройщика.

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 и 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). 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.

**5.2.4.** Участник обязуется принять Объект по акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, предусмотренные п. 6.4. Договора.

**5.2.5.** Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления Многоквартирного дома (далее по тексту – Управляющая организация), по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного дома (помещений, оборудования, сооружений и др.) начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными нормативными актами Российской Федерации и Московской области и/или калькуляцией затрат Управляющей организации.

Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта или составления одностороннего акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. настоящего Договора, Участник обязан заключить с Управляющей организацией договор управления, предоставления коммунальных и сопутствующих услуг (далее по тексту - Договор управления Многоквартирным домом) со дня передачи Участнику Объекта, и оплатить стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ Управляющей организации в течение 10 (Десяти) дней с даты выставления соответствующего счета.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей организацией Договора управления Многоквартирным домом либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Здания соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

**5.2.6.** Участник после регистрации права собственности на Объект обязуется не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы, в том числе, любое остекление балконов и/или террас и/или лоджий, установку устройств и сооружений (в т.ч. устройств кондиционирования и вентиляции, размещаемых на фасаде Здания), любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и инженерные коммуникации Многоквартирного дома.

В случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком или привлеченными им третьими лицами соответствующих восстановительных работ не требуется.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до 30.06.2024 года. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства ранее указанного в Договоре срока допускается при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

**6.2.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. Договора.

**6.3.** Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4. Договора.

**6.4.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при данном способе приемки, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в п. 7.3. Договора. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта, которые не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были зафиксированы Сторонами в порядке, предусмотренном п. 7.3. Договора, за исключением требований, предъявляемых Участником в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ в течение гарантийного срока.

Участник обязан подписать акт приема-передачи Объекта в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, предварительно согласовав с Застройщиком дату и время приемки Объекта. В акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта и иная информация.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном п. 5.2.4, п. 6.3. и настоящим пунктом Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается, включая, но не ограничиваясь: не подписание и/или не предоставление Участником Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником Акта приема-передачи Объекта в предусмотренный Договором срок, неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под отказом Участника от принятия Объекта понимается, в том числе, необоснованный отказ Участника, выраженный Участником в письменной форме.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства, предусмотренной п.п. 3.2., 3.3., 3.4. Договора, Застройщик вправе при составлении одностороннего акта приема-передачи указать в одностороннем акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

**6.5.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

**6.6.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**7.1.** Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

**7.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**7.3.** В случае обнаружения при приемке Объекта несоответствия условиям Договора, Стороны составляют акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения информации от Застройщика об устранении указанных дефектов и/или недоделок.

Стороны договорились о том, что в случае выявления несущественных отклонений от требований к качеству Объекта, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта или иного письменного соглашения.

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

**7.5.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

**7.6.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома и иных соглашениях. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлечённым им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

**7.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) помещения и Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства. Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) помещения и Объекта в целом, если Участником в процессе эксплуатации помещения были изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию проектные характеристики помещения.

**7.8.** В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**8.1.** Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта с третьими лицами;

- в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору

**8.2.** Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), в том числе, но не ограничиваясь:

- на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел Земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, изменения границ и/или площади Земельного участка);

- на проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости, осуществление других кадастровых работ;

- на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства;

- на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Московской области и его структурных подразделений.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка.

Настоящее согласие Участника действительно с момента заключения Договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади Земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника на использование Земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых домов или иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

**8.3.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе кредитным организациям и банкам, Земельного участка, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Стороны имеют право расторгнуть Договор по соглашению Сторон.

**9.2.** Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

1. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**10.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т. е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как (включая, но не ограничиваясь):

- техногенные катастрофы, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Многоквартирного дома;

- изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Многоквартирного дома, и (или) коммуникаций для Многоквартирного дома, работ, связанных с проектом строительства Многоквартирного дома;

- издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика;

- иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.

**10.3.** Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятнадцатидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

**10.4.** Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

**10.5.** После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

**10.6.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.7.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным со дня такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространить условия действия Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

**11.2.** Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, в количестве, равном числу подлинных экземпляров Договора, и их распределением между Сторонами по п. 11.8 Договора.

**11.3.** Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

**11.4.** По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.5.** Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд в установленном законом порядке.

**11.6.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.7.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

**11.8.** Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Участника, один для Застройщика и один для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**11.9.** Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (Десять) лет с момента их получения.

Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Эскроу агенту, а также Управляющей организации, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

В случае уступки Участником 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.

**11.10**. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим 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.

**11.**11. Право собственности Земельного участка передано Обществом с ограниченной ответственностью СЗ «МИСУ» в залог ПАО СБЕРБАНК (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 141002, Московская область, г. Мытищи, Новомытищинский пр-кт, д.5, корп.1), в соответствии с Договором ипотеки  № ХХХХХХХХХХХХХХ от ХХХХХХХ г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области ХХХХХХХХ г. за № ХХХХХХХХХХХХХХ.

1. **ПОРЯДОК ОПОВЕЩЕНИЯ СТОРОН**

**12.1.** В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, банковских реквизитов, ИНН, ОГРН), адресов (почтового адреса, адреса места регистрации по месту жительства или месту нахождения, адреса электронной почты) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые полные сведения, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении. Все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам, адресам, т. е. до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**12.2.** Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением - с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России - по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) - по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (в) при направлении телеграммой - на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью или неполнотой адреса; (г) при направлении по адресу электронной почты – в течение часа с момента отправки и отсутствия автоматического ответа по электронной почте, что такого адреса не существует.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Застройщик, в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством или Договором, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика, указанном в Договоре, в общей сети «Интернет». Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, содержащимся в Договоре или измененном в соответствии с разделом 12 Договора.

1. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

* 1. Приложение № 1 – «**План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Многоквартирном доме**».

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. | **УЧАСТНИК:**  **ФИО**  Дата рождения: г,  Паспорт серия №  Выдан:  Дата выдачи: г.,  Код подразделения:,  СНИЛС:  Адрес регистрации:  Тел.:  Адрес для корреспонденции:  Адрес электронной почты:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/** |
|  |  |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Многоквартирном доме:**

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, один — для Застройщика, и один - для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**ФИО/** |