Договор № \_\_\_\_\_\_\_

Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Электросталь «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

Московская область

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прайм-МК», ОГРН 1245000043034, ИНН 5031155821, КПП 503101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Участник, Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прайм-МК» (ОГРН 1245000043034, ИНН 5031155821, КПП 503101001), имеющее на праве субаренды земельный участок, общей площадью 3436,00 кв. м с кадастровым номером 50:46:0060304:4, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее - Федеральный закон №214- ФЗ) для строительства на этом земельном участке Жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство №RU50333000-40/2008 от 09.06.2008 года.

Объект, Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, или иной объект недвижимости, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Конкретный Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 1.3. Договора.

Участник (участник долевого строительства) - физическое (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве c Застройщиком, в целях получения в собственность Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства - создание объекта долевого строительства с отступлениями от условий и требований договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, строительных норм и правил, которые невозможно устранить и данное обстоятельство подтверждено независимым экспертом или экспертной организацией.

Общая приведенная площадь - сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (неотапливаемые помещения) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (статья 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214- ФЗ).

Общая площадь - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (статья 15 Жилищного кодекса РФ).

Отделка Квартиры - дополнительные работы, выполняемые Застройщиком в Квартире Участника, не связанные со строительством, наименование и перечень которых, а так же перечень используемых материалов и оборудования указаны в п. 1.3. настоящего Договора.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.
2. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий проезд, № 8 (стр.), (далее - Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.
3. Основанием для осуществления Застройщиком строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются:

* Разрешение на строительство №RU50333000-40/2008 от 09.06.2008 года. Срок действия разрешения на строительство до 05 декабря 2025 года;
* Проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством;
* Договор аренды земельного участка № 1-2023 от 18.01.2023 на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: Для строительства многоквартирного жилого дома № 8 (стр.), общей площадью 3436,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:46:0060304:4, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, проезд Рабочий, д. 8 (стр.);
* Договор субаренды земельного участка от 22.08.2024 на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: Для строительства многоквартирного жилого дома № 8 (стр.), общей площадью 3436,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:46:0060304:4, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, проезд Рабочий, д. 8 (стр.);

1. Объектом, подлежащим передаче Участнику по настоящему Договору, является: \_\_ (\_\_\_\_\_) комнатная квартира общей площадью \_\_\_\_ кв. м

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение - жилое помещение.

Этаж - \_\_\_

Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь (далее - Общая приведенная площадь)

Объекта – \_\_\_\_ кв.м.

Объект передается Участнику без отделки в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Строительный номер \_\_\_ (номер проектной декларации \_\_\_).

Основные характеристики Объекта указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3.1. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид - многоквартирный жилой дом;

-количество этажей -15;

-общая площадь Жилого дома - 10580.26 кв. м;

-материал наружных стен и поэтажных перекрытий - монолитно железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

-класс энергоэффективности Жилого дома - В;

-сейсмостойкость - не требуется.

* 1. План Объекта (предварительное (проектное) планировочное решение Объекта), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, приведен в Приложении №1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень отделочных работ, которые должны быть выполнены в Объекте, передаваемом Участнику, указан в пункте 1.3 настоящего Договора. Допускается замена изделий/материалов, составляющих отделочные работы, на изделия/материалы, аналогичные по качеству.

Характеристики Объекта, указанные в п. 1.3 Договора и Приложении № 2 к Договору, являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.4 На момент подписания настоящего Договора Общая приведенная площадь Объекта является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от Общей приведенной площади Объекта, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта.

Фактическая Общая приведенная площадь Объекта определяется после завершения строительства в соответствии с данными экспликации технического плана Жилого дома.

1.5.1.Если Общая приведенная площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 Договора, менее чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.5.2.В случае изменения Общей приведенной площади Объекта по итогам строительства по отношению к Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 настоящего Договора более чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, за исключением изменения цены Объекта. Перерасчет цены Объекта в таком случае производится в порядке, установленном в настоящем Договоре.

* 1. Существенным изменением размера, передаваемого Участнику Объекта, Стороны определяют изменение Общей приведенной площади Объекта более чем на 5% (Пять процентов) от Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с проектной площадью, за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая приведенная площадь Объекта не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5 % от площади, указанной в Плане Объекта (Приложение №1 к настоящему Договору).
  2. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 1.5, 1.6 настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.
  3. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на земельный(-е) участок(-ки), на котором(-ых) осуществляется строительство Жилого дома и на сам строящийся Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

# ЦЕНА ДОГОВОРА

**2.1.** Цена Договора определяется как произведение стоимости единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «стоимость за 1 кв.м. Объекта») и размера Общей приведенной площади Объекта.

Стоимость 1 кв.м. Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Общая цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «Цена Договора»).

Стороны соглашаются, что стоимость площади лоджии (неотапливаемых помещений, при их наличии) оплачивается Участником с учетом понижающего коэффициента.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной Цены Договора.

**2.2.** Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение Цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

**2.3.** Цена Договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его Общая приведенная площадь превысит Общую приведенную площадь Объекта, указанную в п. 1.3 настоящего Договора, более чем на 1 кв.м., Участник по письменному требованию Застройщика, в течение 10 (Десять) дней после его получения, обязан произвести на расчетный счет Застройщика оплату за увеличившуюся площадь за минусом 1 кв. м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п. 2.1 настоящего Договора.

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его Общая приведенная площадь будет меньше Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, более чем на 1 кв.м., Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 45 дней после подписания передаточного акта возвратить Участнику часть Цены Договора пропорционально уменьшению Общей приведенной площади Объекта за минусом 1 кв.м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п. 2.1 настоящего Договора. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае если Участник в течение 30 дней после подписания передаточного акта не направил Застройщику требование о возврате части Цены Договора пропорционально уменьшению Общей приведенной площади Объекта, Застройщик самостоятельно до истечения 45 дней после подписания передаточного акта осуществляет возврат денежных средств Участнику на его счет, указанный в настоящем Договоре.

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях Цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о произведении платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Расчеты, указанные в настоящем пункте Договора, производятся Сторонами без использования счета эскроу.

Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

**2.4.** Если Общая приведенная площадь Объекта по завершении строительства будет отличаться от Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, более чем на 5% (Пять процентов) в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается существенным. В указанном случае Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь в пределах увеличения площади на 5% (Пять процентов) от площади, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п. 2.1 настоящего Договора. При этом оплата за увеличившуюся площадь Объекта в размере превышающим 5% (Пять процентов) от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.3 настоящего Договора может быть осуществлена Участником на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения об изменение Цены Договора, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

**2.5** Условием привлеченияЗастройщиком денежных средств Участника по настоящему Договору является размещение указанных денежных средств, в размере Цены Договора, установленной в п. 2.1 Договора, на счете эскроу (далее – «счет эскроу»), открытом в Уполномоченном банке (Эскроу-агент).

# ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**3.1.** Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

**Депонент** – Участник долевого строительства.

**Эскроу-агент/ Акцептант** – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Бенефициар** – Застройщик «Специализированный застройщик «Прайм-МК» ИНН 5031155821 КПП 503101001 ОГРН 1245000043034, адрес: 144000, МО, г. Электросталь, ул. Красная, д.30 б, помещ. 5, офис 2, расчетный счет - 40702810938000504099 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, к/с: 30101810400000000225.

**Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора.

Депонируемая сумма равна Цене Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – по 28.04.2025  , но не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

**3.2.** Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

**3.3.** Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии Договора.

3.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.3.2 Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями Договора по реквизитам, указанным в главе 14 Договора.

3.3.2. 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 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

**3.4.** Участник долевого строительства обязан осуществить оплату Цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу в течение 10 дней с даты регистрации Договора в Органе регистрации прав.

**3.5.** Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию Договора.

**3.6.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями Договора, а при исполнении Застройщиком п.3.2. Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.3.3.1 Договора.

**3.7.** В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если такие убытки возникли вследствие ранней оплаты Цены Договора и повлекли за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

**3.8.** Цена Договорауплачивается Участником за счетсобственных денежных средств.

**3.9.** Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается полностью исполненным с даты поступления на счет эскроу денежных средств в размере Цены Договора.

**3.10.** Счет эскроу открывается Участником долевого строительства для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, уплачиваемых Участником в счет Цены Договора, и, при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, перечислении Эскроу-агентом указанных денежных средств Застройщику.

**3.11.** В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**3.12.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, Уполномоченным банком не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку (Эскроу-агенту) не выплачивается.

**3.13.** В случае если в период действия Договора в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» в отношении Уполномоченного банка наступит страховой случай, Участник долевого строительства обязан открыть счет эскроу в ином уполномоченном банке, указанном Застройщиком, и обеспечить перевод на данный счет эскроу денежных средств в размере Цены Договора.

**3.14.** Участник осведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Объекта и Жилого дома.

Участник согласен, что отсутствие указаний в техническом паспорте на Жилой дом, а в последующем и выписке из единого государственного реестра недвижимости общей площади Объекта долевого строительства без указания в его составе площади лоджий, балконов, не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами и возврат денежных средств Участнику за указанные площади.

# ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства на основании акта приема-передачи в срок до **30.06.2025 года** (включительно) при условии полного надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

* + 1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником условий настоящего Договора срок передачи Объекта может быть перенесен Застройщиком на соответствующее количество дней.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств (в том числе по п. 2.3 Договора в случае увеличения Общей приведенной площади Объекта более чем на 1 кв.м., а также по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, которые должны были быть выполнены к моменту передачи Объекта. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта, указанные в разделе 4 Договора.

* 1. Передача Объекта Участнику осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. Застройщик при подписании Акта приема-передачи передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.
  2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного в п. 4.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, с приложением копии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, по адресу, указанному в реквизитах Участника в разделе 14 настоящего Договора.
  3. Участник обязуется в период, с даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, до даты его передачи, указанной в уведомлении, предварительно договорившись, в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства, а в дату передачи Объекта, указанную в уведомлении, подписать с Застройщиком Акт приема-передачи Объекта.

Стороны признают и учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома и, соответственно, Объекта долевого строительства в составе такого дом, в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме и его соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

**4.5.** Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Объекта Стороны понимают отступления от условий Договора, обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований (далее – «Существенные недостатки Объекта»).

**4.6.** При отказе принять Объект и подписать акт приема-передачи по причинам выявления в результате осмотра Объекта Существенных недостатков, Участник не позднее даты, назначенной для передачи Объекта, должен передать Застройщику письменный мотивированный отказ с указанием недостатков. В дату, назначенную для передачи Объекта, Участник и Застройщик подписывают двусторонний Акт с указанием Существенных недостатков Объекта, подлежащих устранению Застройщиком в срок, установленный в п. 5.5 Договора.

**4.7.** Если выявленные недостатки не относятся к Существенным недостаткам Объекта, они не могут являться причиной отказа Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. В противном случае, действия Участника признаются Сторонами отказом от принятия Объекта, и Застройщик вправе в соответствии с п. 4.8 Договора по истечении двух месяцев составить односторонний Акт приема-передачи Объекта.

* 1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, несоответствия Объекта требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного согласно условиям Договора для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Обязательства Застройщика в таком случае считаются исполненными надлежащим образом, и Застройщик освобождается от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, и от штрафных санкций.

**4.9.** Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра.

**4.10.** Риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком, в соответствии с п. 4.8 Договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

* 1. Государственная регистрация права Собственности на Объект за Участником осуществляется Участником за свой счет в установленном законодательством порядке.

4.11.1.При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права  
собственности на Объект долевого строительства.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям в том числе подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
  2. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

* 1. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 5.2 настоящего Договора.
  2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  3. В случае выявления существенных недостатков Объекта, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 рабочих дней с момента составления двухстороннего Акта, в котором указываются Существенные недостатки Объекта. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2 и 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ не применяются.
  4. Участник подтверждает свою осведомленность, согласие и допускает, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

* 1. **Застройщик обязуется:**
     1. Обеспечить строительство Жилого дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.
     2. Вносить изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и о проекте строительства и опубликовывать внесенные изменения в установленном законодательством порядке.
     3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
     4. Передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 4.1 настоящего Договора.

# Застройщик вправе:

6.2.1.Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2.2. В случаях, предусмотренных Договором (в т.ч. пп. 4.7 и 4.8 настоящего Договора), подписать Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

6.2.3. Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. **Участник обязуется:**
     1. Уплатить цену Договора в размере, сроки и порядке, установленные разделами 2 и 3 настоящего Договора.

Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема- передачи Объекта.

* + 1. После подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в орган регистрации прав совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации Договора.

Участник осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник.

* + 1. Приступить к принятию Объекта по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.
    2. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с управлением и содержанием Общего имущества Жилого дома в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи Объекта Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией, Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта в соответствии с пп. 4.7, 4.8 Договора.

В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

* + 1. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект.

# Участник имеет право:

* + 1. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
    2. Уступить свои права по Договору в соответствии с разделом 11 Договора.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. В случае нарушения предусмотренных разделом 3 Договора сроков внесения платежа(ей), Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  3. В случае нарушения срока принятия Объекта, установленного в разделе 4 Договора, необоснованный отказ или уклонение от подписания Акта приема-передачи Объекта Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от общей цены настоящего договора.
  4. В случае нарушения предусмотренного пунктом 4.1 Договора срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 4.1 Договора срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта или неоплаты Участником Цены Договора и/или денежных средств в соответствии с п. 2.3 Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Жилого дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственность в случае просрочки передачи Объекта, когда это является результатом необоснованного не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключения о соответствии Жилого дома требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Жилого дома приборами учета используемых энергетических ресурсов.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

* 1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.
  2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.
  3. Неустойка подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня их фактического исполнения.

# ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

* 1. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Жилого дома, в том числе в части расположения, определения и распределения Общего имущества Жилого дома, жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к Общему имуществу Жилого дома, проектной декларацией Жилого дома.
  2. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:
* правовым положением нежилых (подсобных) помещений цоколя Жилого дома, как имеющих самостоятельное функциональное назначение, отличное от мест Общего пользования;
* передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, ВНС), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе;
* осуществление Застройщиком в процессе строительства и/или после окончания строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Жилым домом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет/регистрацией права собственности и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

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

Участник дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

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

* в процессе строительства Жилого дома возможны изменения архитектурного характера, планировочные/структурные, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в том числе в Объекте долевого строительства, а также иные изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и/или корректировок в проектную документацию, и что, указанные в настоящем абзаце изменения не являются существенными, при условии изменения Общей приведенной площади Объекта в пределах 5 %, и не могут относится к Существенным недостаткам.
  1. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:
* о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
* о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
* о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта;
* об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект;
* о моменте возникновения права собственности Участника на Объект и на долю в Общем имуществе Жилого дома;
* о правовых основаниях строительства Жилого дома (п.1.2 Договора);
* о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в Общем имуществе Объекта.
  1. Участник (физическое лицо) подписанием настоящего Договора подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для него 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.
  2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.
  3. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке, о чем Застройщику представлено нотариально удостоверенное заявление.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

* 1. Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

* 1. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в орган регистрации прав необходимый комплект документов. Для целей содействия Застройщика в регистрации настоящего Договора Участник вправе за свой счет оформить нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком.
  2. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.
  3. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:
* изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п.1.5.1, 1.5.2 Договора;
* изменения цены Договора в случае, предусмотренном п. 2.3 Договора.
  1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
  2. В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.
  3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Участнику в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.
  4. Прекращение настоящего Договора при его расторжении или отказе от его исполнения в одностороннем порядке, помимо иных оснований, предусмотренных гражданским кодексом РФ, влечет прекращение договора счета эскроу, заключенного Участником с Эскроу-агентом.
  5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, указанным в п. 10.8 Договора, или при закрытии Уполномоченным банком счета эскроу, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора, подлежат возврату Участнику. Если оплата Цены Договора осуществляется Участником за счет кредитных средств и если предусмотрено Кредитным договором, денежные средства со счета эскроу перечисляются Уполномоченным банком на залоговый счет Участника, права по которому переданы в залог Банку. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также, в случае платы Цены Договора за счет кредитных средств, информацию о Банке (залогодержателе) и реквизиты залогового счета.

Застройщик не несет ответственности за возврат Уполномоченным банком Участнику денежных средств со счета эскроу.

# УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

* 1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.
  2. При неуплате (неполной оплате) Цены Договора, Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства (цессионария) в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и при условии получения согласия Застройщика.
  3. Участник обязан обеспечить включение в договор/соглашение, в соответствии с которым уступаются права требования по Договору (далее – «договор уступки»), обязательство нового участника долевого строительства в срок не позднее 7 (Семь) календарных дней с даты государственной регистрации договора уступки уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору с приложением собственноручно заверенных копий договора уступки и выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки.
  4. Уступка прав требований по Договору Участником, являющимся владельцем счета эскроу, или в случае перехода прав требований по Договору 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 договора, на основании которого производится уступка прав требований, или с момента перехода прав требований по иным основаниям, переходят все права и обязанности по заключенному Участником договору счета эскроу.
  5. Застройщик вправе, при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк, полностью или частично уступить свои права требования к Участнику по Договору третьим лицам. Согласия Участника на уступку Застройщиком прав требований по Договору не требуется.
  6. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником права требования к Застройщику на получение неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства не допускается.
  7. Участник, совершивший уступку права требования в нарушение положений п. 11.6 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 5 (Пяти) процентов от Цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора.
  8. Участник обязан довести до сведения нового участника долевого строительства, которому уступаются права требования по Договору, что все согласия, заверения и прочее, данные Участником по Договору, не прекращаются и не отменяются, сохраняют свою силу и распространяются на нового участника долевого строительства.

# РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

* 1. Все споры и разногласия, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок, по истечении которого Сторона может обратиться в суд, составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения претензии Стороной.
  2. При неурегулировании спора в претензионном порядке, Стороны передают его на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации. Если Участник является юридическим лицом, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

* 1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
* Приложение №1 – План Объекта;
* Приложение № 2 – Описание (состояние) Объекта, передаваемого Участнику.

Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий, положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

* 1. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смены места жительства либо места нахождения, Участник обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застройщика. В случае неисполнения данного требования, Участник несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застройщиком.
  2. Сообщения и уведомления, осуществляемые Сторонами, должны быть направлены по почте или вручены под расписку.

Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика, за исключением случаев, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и требующих письменного уведомления Участника почтовым отправлением. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.

Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

Корреспонденция, в том числе извещение Застройщика, направляемое на основании п. 4.3 Договора, считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

* адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
* несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
* корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
* корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
* имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.
  1. Одновременно с подписанием Договора Участник в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных» дает свое согласие Застройщику - Оператору персональных данных на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение) персональных данных Участника в целях, необходимых для заключения, изменения, расторжения Договора, исполнения Сторонами предусмотренных Договором обязательств, исполнения нормативных правовых актов, разрешения споров, возникающих в связи с исполнением Договора, в том числе при передаче иному лицу функций и полномочий по Договору, при уступке Застройщиком прав требований по Договору третьим лицам.

Указанное согласие дано в отношении любой информации, относящейся к Участнику, указанной в Договоре и не указанной в нем, полученной как от самого Участника, так и от третьих лиц, включая информацию о фамилии, имени, отчестве, данных документа, удостоверяющего личность, гражданстве, дате и месте рождения, адресе, семейном, социальном, имущественном положении, образовании, профессии, доходах, трудовой деятельности, контактных данных и иных персональных данных.

Согласие дано на обработку указанных выше персональных данных любым способом, как с использованием средств автоматизации (включая программное обеспечение), так и без использования средств автоматизации (с использованием различных материальных носителей, включая бумажные носители).

Согласие действует до даты его отзыва Участником, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия осуществляется посредством направления оператору персональных данных подписанного Участником письменного уведомления. Датой отзыва является дата получения надлежащего уведомления оператором персональных данных. При этом Участнику известно, что законом предусмотрены случаи, когда обработка персональных данных может производиться без его согласия

# РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**   **«Специализированный застройщик «Прайм-МК»**  Адрес: 144000,Московская обл., г.о. Электросталь, г. Электросталь, ул. Красная, д. 30б, помещ. 5, офис 2  ИНН: 5031155821  КПП: 503101001  ОГРН: 1245000043034  расчетный счет - 40702810938000504099 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»,  БИК: 044525225, к/с: 30101810400000000225.  **Генеральный директор**  **ООО «СЗ «ПРАЙМ-МК»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Т.В. Власова /** | **Участник долевого строительства:**  **Гр. РФ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство Российская Федерация, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения \_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, кв. \_\_\_\_  СНИЛС \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_ \_\_\_  тел.  электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

***Приложение № 1***

***к Договору участия в долевом строительстве***

***№*** ***Кв.-\_\_\_\_\_\_/\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.***

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Этаж квартира

условные обозначения:

- граница выделенной квартиры.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  **ООО «СЗ «ПРАЙМ-МК»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Т.В. Власова /** | **Участник долевого строительства:**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ Кв.-\_/\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

ОПИСАНИЕ (СОСТОЯНИЕ) ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМОГО УЧАСТНИКУ

|  |  |
| --- | --- |
| Водоснабжение | Холодное и горячее водоснабжение.  Выполняется ввод в Объект до санитарного узла с установкой запорной арматуры, без выполнения трубной разводки под сантехническое оборудование.  Полотенцесушители не устанавливаются.  Для учета потребления воды устанавливаются приборы учета горечей и холодной воды. |
| Отопление | Трубная разводка с установкой радиаторов отопления в соответствии с проектной документацией. |
| Электроснабжение | Устанавливается квартирный счетчик электроэнергии в местах общего пользования на этаже.  Внутриквартирная разводка не выполняется.  Устанавливается щит механизации, подключенный к квартирному счетчику. |
| Канализование | Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов. |
| Вентиляция | Общеобменная с естественным побуждением. |
| Система домофонной связи | Система аудиодомофона предусматривает ввод кабеля в Объект с установкой оконечного устройства. |
| Сети связи | Подключения к сети кабельного телевидения, телефонной сети, сети передачи данных, сети проводного вещания осуществляется Участником самостоятельно по договорам с провайдером. |
| Окна | Заполнение оконных проемов - в соответствии с проектной документацией. |
| Двери | Входная дверь в Объект – металлическая.  Межкомнатные двери не устанавливаются. |
| Отделка | Отсутствует |
| Дополнительная информация | --------------------------------- |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  **ООО «СЗ «ПРАЙМ-МК»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Т.В. Власова /** | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |