

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Москва

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «5 Донской» (сокращенное наименование – ООО СЗ «5 Донской»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гражданин Российской Федерации** _____, _____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован 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** – земельный участок, расположенный по адресу: Москва, ЮАО, Донской 5-й пр., вл.21, корп.6, кадастровый номер 77:05:0001010:32, площадью 3 000 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды.

1.2. **Многоквартирный дом** – жилой комплекс с развитой инфраструктурой по адресу: Москва, ЮАО, Донской 5-й пр., вл.21, корп.6, возводимый с привлечением денежных средств Участника. Описание Многоквартирного дома и его характеристики содержатся в документации, указанной в п.п. 2.3. Договора, и приведены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора.

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 (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.2 Договора, находящееся в Многоквартирном доме, и общее имущество в Многоквартирном доме, 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, расположение Объекта в составе Многоквартирного дома, информация о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас приводятся в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Площадь и условный номер Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с проведением обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Общая (проектная) площадь, рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас** – определенная Застройщиком на основании проектной документации общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, без учета обмеров Объекта, осуществляемых уполномоченным

лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.5. Общая (проектная) площадь лоджий, балконов, веранд и террас, рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов – сумма площадей лоджий, балконов, веранд, террас с понижающими коэффициентами согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 №854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения", определяемая на основании проектной документации без учета обмеров Объекта, осуществляемых уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.6. Общая (проектная) площадь Объекта долевого строительства – сумма Общей (проектной) площади, рассчитанной без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас и Общей (проектной) площади лоджий, балконов, веранд и террас. После введения Многоквартирного дома в эксплуатацию Общая (проектная) площадь Объекта подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта, установленная после введения Многоквартирного дома в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора. Общая (проектная) площадь Объекта долевого строительства и Фактическая площадь Объекта долевого строительства используются для определения окончательной Цены Договора в случаях, предусмотренных п. 3.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п.3.4. – 3.6. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства в большую или в меньшую сторону. Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону). В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится относительно Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, Цена Договора признается изменённой в связи с изменением Фактической площади Объекта долевого строительства и определяется в порядке, предусмотренном п. 3.4. – 3.6. Договора.

1.8. Общее имущество в Многоквартирном доме – имущество в Многоквартирном доме, которое принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности, в состав которого входят:

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

2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, 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 в Многоквартирном доме.

1.9. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях строительства (создания) Объекта. Стороны согласовали, что Цена Договора включает все затраты Застройщика по подготовке строительства, строительству и реализации Объекта и подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.4.- 3.6. Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

<i>Проектный (условный) номер</i>	<i>Этаж располо жения</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Общая (проектная) площадь, рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.</i>	<i>Общая (проектная) площадь лоджий, балконов, веранд и террас, рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, кв.м.</i>	<i>Общая (проектная) площадь Объекта, кв.м.</i>

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице, являются проектными. Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома, а также по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Описание и состав отделки, выполняемой в Объекте долевого строительства приведены в Приложении №2 к Договору.

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

- Разрешения на строительство от «22» декабря 2016 г. № 77-128000-013791-2016, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Договора аренды земельного участка № И-05-001218 от «14» декабря 2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись от 16.12.2016 г. за №77-77/022-77/022/025/2016-2851/1.

Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет (URL: <https://наш.дом.рф>) и представляется для ознакомления по месту нахождения Застройщика. При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается по вышеуказанному электронному адресу в сети Интернет.

2.4. Участник ознакомлен с Проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, Многоквартирном доме, проекте строительства, подлежащие предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона №214-ФЗ.

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

2.6. При соблюдении основных характеристик 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 Договора, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами, как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта долевого строительства, либо существенное изменение проектной документации

Многоквартирного дома, либо нарушение Договора или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.7. Объект долевого строительства приобретает Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.8. Объект долевого строительства подлежит оформлению в собственность Участника в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.9. Нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией и не входящие в состав Общего имущества Многоквартирного дома, не являются предметом финансирования по Договору и в состав Общего имущества Многоквартирного дома, долю в котором в соответствии с Договором приобретает Участник, не включаются.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается), исходя из цены одного квадратного метра Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства в размере - _____ (_____) рублей (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.2. Цена Договора подлежит изменению в случаях и на условиях, предусмотренных в пп. 3.3.-3.6. Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства. При изменении Цены Договора в соответствии с п. 3.4. и п. 3.5. Договора заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

В случае изменения Фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства Стороны производят расчет стоимости разницы площадей в соответствии с п. 3.4.-3.5. Договора. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п.3.1. настоящего Договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.4. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта будет больше Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства, Участник доплачивает возникшую разницу, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п.3.1. Договора. Сумма, подлежащая доплате, вносится Участником на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора, если иные реквизиты счета не были представлены Застройщиком Участнику долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта.

3.5. В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей (проектной) площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п.3.1. Договора.

3.6. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.5. Договора, производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должны быть возвращены денежные средства, предусмотренные п. 3.5. Договора.

3.7. В Цену Договора не включены затраты/платежи/пошлины Участника по оформлению и государственной регистрации Договора, а также государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.8. Застройщик вправе потребовать от Участника проведения сверки взаиморасчетов.

3.9. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта с учетом затрат, указанных в пункте 1.9 Договора, определенные по окончании строительства Объекта, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п.п. 3.3. - 3.6. Договора, полученная разница (экономия) возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется Участником в следующем порядке в соответствии со следующим графиком платежей:

Вариант (единовременный платеж):

<i>n/n</i>	<i>Денежная сумма, подлежащая уплате (рубли)</i>	<i>Срок оплаты денежной суммы (включительно)</i>	<i>Источник денежных средств</i>
1.		5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	Собственные средства
ИТОГО:			

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

<i>n/n</i>	<i>Денежная сумма, подлежащая уплате (рубли)</i>	<i>Срок оплаты денежной суммы (включительно)</i>	<i>Источник денежных средств</i>
1.		5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	Собственные средства
2.		5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	Кредитные средства
ИТОГО:			

Вариант (рассрочка без использования заёмных средств (ипотека):

<i>n/n</i>	<i>Денежная сумма, подлежащая уплате (рубли)</i>	<i>Срок оплаты денежной суммы (включительно)</i>	<i>Источник денежных средств</i>
1.		5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора	Собственные средства
2.		Календарная дата в соответствии с графиком платежа	Собственные средства
3.		Календарная дата в соответствии с графиком платежа	Собственные средства
ИТОГО:			

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по Договору №_____ от _____ (Квартира №___). НДС не облагается».

Вариант (единовременный платеж):

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО «Банк ПСБ» (Эскроу-агент) 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 «Банк ПСБ» (ПАО «Банк ПСБ») ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 150003, город Ярославль, улица Республиканская, дом 16, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, телефон: +7 495 787 33 33;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «5 Донской»;

Депонент счета эскроу: Участник;

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 2.2. Договора;

Депонируемая сумма указана в п. 3.1. Договора;

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.4.1. Договора;

Реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу/Договоре счета эскроу/ предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученного Застройщиком в соответствии с ч.6 ст.15.5. Закона № 214-ФЗ или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ вышеуказанной информации;

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере, указанном в п. 4.1. Договора, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленном Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в _____ (далее - Банк-эмитент), являющимся также Исполняющим банком, в размере, указанном в п. 4.1. Договора.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: _____.

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.

- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу -агентом и указанный в п.4.1.1. Договора.

- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) на электронный адрес _____ оригинала/скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами/скан-образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и оригинала и/или электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена @thefive и/или иным, не запрещенным законом способом.

4.1.3. Участник обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в ПАО «Банк ПСБ» счет эскроу путем предоставления заявления на открытие счета эскроу, а также документов, необходимых для его открытия в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счетов эскроу физических лиц в ПАО «Банк ПСБ» в рамках комплексного банковского обслуживания.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному

в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: _____ и/или путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу в системе "PSB Corporate" (ДБО).

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО «Банк ПСБ» (Эскроу-агент) 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 «Банк ПСБ» (ПАО «Банк ПСБ») ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 150003, город Ярославль, улица Республиканская, дом 16, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, телефон: +7 495 787 33 33;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «5 Донской»;

Депонент счета эскроу: Участник;

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 2.2. Договора

Депонируемая сумма указана в п. 3.1. Договора;

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.4.1. Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с ч.6 ст.15.5. Закона № 214-ФЗ или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ вышеуказанной информации;

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере, указанном в п.4.1 Договора, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленном Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в _____ (далее - Банк-эмитент), являющимся также Исполняющим банком, в размере, указанном в п/п 1, 2 (**если предусмотрено условиями кредитного договора**) п. 4.1. Договора.

Оплата части Цены договора в размере, указанном в п/п 2. п. 4.1. Договора, осуществляется Участником за счет кредитных средств, предоставленных Банком _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения: _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем - «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: _____.

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.

- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.
- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу-агентом и указанный в п.4.1.1. Договора.
- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) на электронный адрес _____ оригинала/скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами/скан-образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и оригинала и/или электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена @thefive и/или иным, не запрещенным законом способом.

4.1.3. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.1.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.1.5. Участник обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в ПАО «Банк ПСБ» счет эскроу путем предоставления заявления на открытие счета эскроу, а также документов, необходимых для его открытия в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета эскроу физических лиц в ПАО «Банк ПСБ» в рамках комплексного банковского обслуживания.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: _____ и/или путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу в системе "PSB Corporate" (ДБО).

Вариант (рассрочка без использования заёмных средств (ипотека):

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО «Банк ПСБ» (Эскроу-агент) 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 «Банк ПСБ» (ПАО «Банк ПСБ») ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 150003, город Ярославль, улица Республиканская, дом 16, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, телефон: +7 495 787 33 33;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «5 Донской»;

Депонент счета эскроу: Участник;

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 2.2. Договора;

Депонируемая сумма указана в п. 3.1. Договора;

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.4.1. Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с ч.6 ст.15.5. Закона № 214-ФЗ или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ вышеуказанной информации;

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. До момента внесения на счет эскроу, 1-й (первый) платеж в размере, указанном в п/п 1. п. 4.1. Договора, размещается на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Для оплаты первого платежа в счет Цены Договора участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в _____ (далее - Банк-эмитент), являющимся также Исполняющим банком, в размере, указанном в п/п 1. п. 4.1. Договора.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: _____.

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.

- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу-агентом и указанный в п.4.1.1. Договора.

- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) на электронный адрес _____ оригинала/скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами/скан-образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и оригинала и/или электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена @thefive и/или иным, не запрещенным законом способом.

4.1.3. Участник обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в ПАО «Банк ПСБ» счет эскроу путем предоставления заявления на открытие счета эскроу, а также документов, необходимых для его открытия в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета эскроу физических лиц в ПАО «Банк ПСБ» в рамках комплексного банковского обслуживания.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: _____ и/или путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу в системе "PSB Corporate" (ДБО).

4.2. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств на счёт эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора.

Стороны согласны, что до момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора залога права требования Объекта долевого строительства у Застройщика не возникает.

4.3. 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. 3.4. 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. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания 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. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. В случае неисполнения Участником своего обязательства по открытию аккредитива, предусмотренного п. 4.1.2. Договора в указанный в нем срок, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, предусмотренного п.4.1.2. Договора для открытия Участником аккредитива, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае Участник не имеет права требовать от Застройщика заключения и исполнения настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

5.1.2. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы 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 строительстве 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 допускается без согласования с Участником ранее указанного в Договоре срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.1.4. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренных пунктами 3.5. и 9.6. Договора, в порядке, определенном Договором.

5.1.5. В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, предусмотренного п. 4.1. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.4. Договора, Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере 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.

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 открытия Аккредитива, предусмотренного п. 4.1.2. 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, Застройщик обязан возвратить денежные средства в российских рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

5.1.9. Совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством РФ порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем подпункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе: копию свидетельства о заключении брака и/или брачного договора (в случае их наличия), заверенные нотариусом, либо заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Участника на заключение и подписание Договора Участником по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом; нотариально удостоверенную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющую Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему; нотариально удостоверенное заявление в отношении Земельного участка по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом. Участник обязан совершить указанные действия и передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также предоставить Застройщику или указанному им лицу дополнительные документы в случае необходимости с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае не совершения Участником действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также не предоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ, а обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.2.2. Договора, с любыми третьими лицами.

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.

5.2.3. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств

(ипотека): , Банка уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав (требований) с одновременным переводом долга (обязанностей) по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

После проведения государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору Участник обязан письменно уведомить Застройщика о проведенной уступке, а также направить сопроводительное информационное письмо с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, адресе электронной почты, реквизитов и пр.) для целей надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Законом № 214-ФЗ, электронную копию зарегистрированного соглашения и копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору на электронный адрес: info@thefive.ru, а также передать один оригинальный экземпляр такого соглашения Застройщику.

Согласно пункту 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, если должник не был уведомлен в письменной форме о переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

5.2.3. Вариант 2 (рассрочка) В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 Договора, Участник вправе уступить права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, при условии предварительного письменного согласования такой уступки Застройщиком.

После проведения государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору Участник обязан письменно уведомить Застройщика о проведенной уступке, а также направить сопроводительное информационное письмо с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, адресе электронной почты, реквизитов и пр.) для целей надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Законом № 214-ФЗ, электронную копию зарегистрированного соглашения и копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору на электронный адрес: info@thefive.ru, а также передать один оригинальный экземпляр такого соглашения Застройщику.

Согласно пункту 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, если должник не был уведомлен в письменной форме о переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

5.2.4. Участник обязуется принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные п. 6.5. Договора.

5.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником, или составления одностороннего Акта или иного документа (в порядке, определенном п. 6.5. Договора) о передаче Объекта, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Многоквартирного дома (Договор управления Многоквартирным домом) либо выбрать иной способ управления Многоквартирным домом, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

5.2.6. До регистрации права собственности на Объект Участник обязуется без согласия Застройщика не производить каких-либо работ по его перепланировке, переустройству, переоборудованию или другие работы, связанные с отступлением от проектной документации Застройщика независимо от наличия/отсутствия отделки в Объекте (в том числе: возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

5.2.7. 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, любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и инженерные коммуникации Многоквартирного дома.

5.2.8. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

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.

5.2.9. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участник обязуется не производить в Объекте ремонтные, отделочные и иные работы без получения предварительного письменного согласия Застройщика.

6.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 **«28» февраля 2027 года**. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства допускается без согласования с Участником ранее указанного в Договоре срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте Застройщиком самостоятельно или с использованием сторонних организаций и сервисов заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика.

6.2. Обязательства Застройщика 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. 6.5 Договора.

6.3. Обязательства Участника 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. 6.5 Договора, а также исполнения обязательств по п.п. 5.2.5.-5.2.9. 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.

6.5. Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные п. 5.2.4, п. 6.3, п. 6.4. и настоящим пунктом

Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в настоящем пункте Договора, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

6.6. 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.6.5 Договора.

6.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации на Многоквартирный дом и градостроительных регламентов, 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, строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. В случае выявления при осуществлении Участником приемки Объекта в порядке, предусмотренном пп. 6.4., 6.5. Договора, несоответствий Объекта требованиям Договора, проектной документации и градостроительных регламентов, которые привели к ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования (далее – «Существенные недостатки»), до подписания Акта приема-передачи Объекта Стороны оформляют двусторонний Акт о выявленных несоответствиях Объекта (далее – «Акт о несоответствиях»), содержащий следующие, согласованные Сторонами, сведения:

- информацию о выявленном несоответствии Объекта (описание несоответствия);
- условия Договора и/или требования проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие Объекта;
- разумный срок для устранения выявленного несоответствия Объекта, технологически необходимый для устранения несоответствий, с учетом условий и разумных сроков, определенных в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома/Объекта и иных соглашениях, если иной срок для устранения недостатков не будет установлен Постановлением Правительства РФ.

При несоблюдении Участником требований к оформлению Акта о несоответствиях Объекта, указанных в настоящем пункте Договора, и/или отказе Участника от оформления Акта о несоответствиях на указанных в настоящем пункте Договора условиях, любые требования и претензии Участника, связанные с несоответствиями Объекта и выраженные Участником в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению Застройщиком ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны Участника.

По результатам устранения несоответствий Объекта на согласованных Сторонами в Акте о несоответствиях условиях Застройщик направляет Участнику письменное уведомление об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику, приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение не более 1 (Одного) рабочего дня с момента ее начала. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, и/или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня получения Участником уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче участнику (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

Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику со дня оформления Застройщиком Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к Существенным недостаткам, установленным п.6.5 настоящего Договора, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных сроков, указанных в пп.7.4., 7.5. Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п 6.1. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (Три) года 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.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства участником долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Установленный гарантийный срок не распространяется на отделочные работы, выполненные самостоятельно Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами, а также материалы, приобретенные ими и использованные при производстве указанных работ.

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 результате осмотра Объекта и указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе: требовать от Застройщика: соразмерного уменьшения Цены Договора, либо возмещения своих расходов на устранение выявленных недостатков, либо устранения выявленных недостатков за счет Застройщика.

В случае получения от Участника требования об устранении выявленных недостатков за счет Застройщика, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить такое устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома и иных соглашениях, если иной срок для устранения недостатков не будет установлен Постановлением Правительства РФ. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлеченным 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 они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником и/или привлеченными им третьими лицами.

7.8. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований, градостроительных

регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами (п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания Договора).

7.9. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного п. 6.1. Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере и порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

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. Строительство Многоквартирного дома /Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных ПАО «Банк ПСБ» в рамках Кредитного договора №0265-23-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от «26» октября 2023 г.

Абзац ниже исключается до регистрации залога:

Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, указанному в настоящем пункте Договора, является, в том числе залог _____ в пользу ПАО «Банк ПСБ» с учетом положений Закона № 214-ФЗ (государственная регистрация ипотеки за № _____ от _____ г.).

8.3. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время и неоднократно разделен, выделен, объединен, перераспределен с иными земельными участками по собственному усмотрению Застройщика без уведомления и/или согласия Участника.

Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, а именно:

- 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 изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома;

- 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, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Многоквартирный дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства);

- на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, 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 Москвы и его структурных подразделений.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

9.4. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 9.2., 9.3 Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их получения в счет оплаты Цены договора по Договору и до дня их возврата Застройщиком Участнику.

9.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 9.5 Договора:

9.6.1. *Вариант 1 (единовременный платеж и рассрочка)* до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется ПАО «Банк ПСБ» в соответствии с частью 8 Статьи 15.5 Закона №214-ФЗ на банковский счет депонента, указанный в Договоре счета эскроу;

9.6.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, уплаченных Участником по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Законом №214-ФЗ.

9.6.1. *Вариант 2 (ипотека)* до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется ПАО «Банк ПСБ» в соответствии с частью 8 Статьи 15.5 Закона №214-ФЗ на банковский счет №_____, открытый в Банке _____;

9.6.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, уплаченных Участником по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Законом №214-ФЗ, на банковский счет №_____, открытый в Банке _____.

10. 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: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным со дня такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч. 2. ст. 425 Гражданского кодекса РФ распространить условия действия Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны обязуются привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

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. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ (в редакции, действующей на дату подписания 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 РФ.

11.5. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При недостижении 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. *Формулировка п.11.8. при собственноручном подписании и БУМАЖНОЙ регистрации договора*

Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Формулировка п.11.8. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

11.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет (свободно, своей волей и в своем интересе) свое согласие на обработку в полном объеме и использование Застройщиком в лице его уполномоченных работников и иных лиц, привлекаемых Застройщиком, персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, заключения между Эскроу-агентом и Участником Договора счета эскроу, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей путем совершения следующих действий (операций) с персональными данными: сбор, запись, передача (включая трансграничную передачу, предоставление, доступ, в том числе контролирующим органам), систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение, а также передача персональных данных третьим лицам, с которыми Застройщик взаимодействует на основании существующих, а также будущих договоров/соглашений, включающих условия о неразглашении и обработке персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется любым способом (как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств), предусмотренным действующим законодательством РФ и выбранным по усмотрению Застройщика. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщиком 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.

12. 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 5 (Пяти) 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 - 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.

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.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

13.1. Приложение №1 - «Описание и план Объекта долевого строительства. Основные характеристики Многоквартирного дома».

13.2. Приложение №2 – «Описание и состав отделки, выполняемой в Объекте долевого строительства».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «5
Донской»**

Адрес: 119602, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТРОПАРЕВО-
НИКУЛИНО, УЛ. ТРОПАРЁВСКАЯ, Д.4,
СТР.1, ПОМЕЩ. 6А/2
ОГРН 1037709027839
ИНН 7709414460 / КПП 772901001
Р/сч: 40702810500000306171
Банк получателя денежных средств:
ПАО «Банк ПСБ» Российская Федерация,
город Ярославль
БИК: 044525555
Кор. счёт: 30101810400000000555

**Генеральный директор
ООО СЗ «5 Донской»**

_____/ **Блажко М.Е.** /

Участник:

ФИО _____

Год рождения _____

Место рождения _____

Паспорт РФ: серия _____ **№** _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

Код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу: _____

СНИЛС _____

Адрес для направления корреспонденции: _____

Индекс _____

E-mail: _____

Тел: _____

_____/ _____ /

Приложение №1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «___» _____ 202_ года

**ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Описание и основные характеристики Многоквартирного дома:

<i>Вид</i>	<i>Назначение</i>	<i>Отнесение Многоквартирного дома к уникальным объектам</i>	<i>Этажность</i>	<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий</i>	<i>Класс энергетической эффективности</i>	<i>Класс сейсмостойкости</i>
<i>Жилой комплекс с развитой инфраструктурой</i>	<i>Жилое</i>	<i>Многоквартирный дом является уникальным объектом согласно п.1 ч.2 ст.48.1 ГрК РФ. Высота Многоквартирного дома составляет 274,4 метра</i>	<i>1-2-9-75 этажей+2 технических надземных+2-3 этажа подземных</i>	<i>63 763,14 кв.м.</i>	<i>Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал перекрытий: монолитные железобетонные</i>	<i>B</i>	<i>Сейсмичность площадки строительства оценивается в 5 баллов</i>

2. План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Многоквартирном доме:
План Объекта определен на основании проектной документации.

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

3. Основные характеристики Объекта долевого участия:

Э К С П Л И К А Ц И Я

4. 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 Договоре № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 202__ года.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Генеральный директор
ООО СЗ «5 Донской»**

_____ / **Блажко М.Е.** /

_____ / _____ /

**ОПИСАНИЕ И СОСТАВ ОТДЕЛКИ,
ВЫПОЛНЯЕМОЙ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Застройщик обязуется выполнить в объекте долевого строительства комплекс отделочных работ, включающий в себя:

- Грунтование стен из газобетонных блоков и бетонных поверхностей в белый цвет;
- Устройство межкомнатных перегородок из гипсокартонных листов с последующим грунтованием в белый цвет;
- Выполнение выравнивающей стяжки пола;
- Выполнение обмазочной гидроизоляции пола санузлов;
- Установку входной двери;
- Установку светопрозрачных конструкций, оконной фурнитуры;

Электрические инженерные системы

- Установку временного внутриквартирного электрического щита;
- Установку слаботочного щита с радиорозеткой;
- Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);

Механические инженерные системы

- Разводку труб системы отопления;
- Установку радиаторов системы отопления;
- Устройство точки подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в ванных комнатах, с/у, кухне;
- Устройство точки подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение) и установку узлов учета по горячему и холодному водоснабжению;
- Монтаж вертикальных трубопроводов или стояков канализации.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Генеральный директор
ООО СЗ «5 Донской»**

_____ / **Блажко М.Е.** /

_____ / _____ /