ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва «\_\_\_\_» **\_\_\_\_\_** 20**\_\_\_\_\_** г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛОДОЧНАЯ» (ООО «СЗ «ЛОДОЧНАЯ»),** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и

Граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик - юридическое лицо **ООО «СЗ «ЛОДОЧНАЯ»,** владеющее на праве собственности, или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования земельным участком и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект капитального строительства – **«****Жилой комплекс с подземной автостоянкой».**

Адрес (местоположение) объекта: г Москва, ул. Лодочная, вл. 27, корп. 2

Вид строящегося объекта капитального строительства - Многоквартирный дом.

Назначение строящегося объекта капитального строительства – Жилое.

Минимальное количество этажей в объекте –2 шт.

Максимальное количество этажей в объекте – 31 шт.

Общая площадь объекта капитального строительства – 50004,8 кв.м.

Конструктивная схема здания Жилого дома – каркасная; наружные стены из газобетонных блоков с утеплением минераловатной плитой, внутренние стены – газосиликатные блоки, монолитные элементы каркаса; перекрытия – монолитный железобетон; перегородки из пазогребневых плит (в квартирах со вторым светом – перегородки не возводятся); кровля – плоская, с организованным внутренним водостоком; окна и витражи – алюминиевый профиль; установка приборов отопления; установка узла ввода для устройства электроразводки, с устройством временного щита механизации (квартирные щитки временного электроснабжения) на период проведения внутренних отделочных работ (после выполнения ремонтных работ данный щит заменить на щит постоянного электроснабжения квартиры (ЩК), разработанный отдельным проектом силами собственника); внутриквартирная разводка электрокабелей розеточной сети и сети освещения Застройщиком не выполняется; установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии; отделочные работы помещения: Застройщиком до ввода в эксплуатацию не выполняется отделка стен и потолка; отделка полов – цементно-песчаная стяжка армированная фиброволокном. Класс энергоэффективности А (очень высокий). Класс сейсмостойкости – данный показатель для г. Москвы не предусмотрен.

Основания проведения работ на объекте капитального строительства - Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство от «21» февраля 2025 года № 77-08-021962-2025 выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство: г. Москва, ул. Лодочная, вл. 27, корп. 2.

Кадастровый номер земельного участка - 77:08:0004015:51

Площадь земельного участка – 8000 кв.м.

Основания владения земельным участком – Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-08-022704 от 19.08.2004 года

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

1.3. Объект долевого строительства – Жилое помещение находящиеся в Объекте капитального строительства «Жилой комплекс с подземной автостоянкой», а именно квартира, имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Условный номер Объекта** |  |
| **Секция** |  |
| **Этаж** |  |
| **Количество жилых комнат** |  |
| **Площадь жилой комнаты** |  |
| **Площадь санузла** |  |
| **Площадь кухни-гостиной** |  |
| **Площадь прихожей** |  |
| **Площадь коридора** |  |
| **Проектная площадь лоджии (без учета понижающего коэффициента)** | - |
| **Проектная площадь балкона (без учета понижающего коэффициента)** | - |
| **Проектная площадь террасы (без учета понижающего коэффициента)** | - |
| **Проектная общая площадь помещения Объекта долевого строительства с учетом площади балконов/лоджий/террас**  |  |
| **Проектная площадь помещения Объекта долевого строительства без учета площади балконов/лоджий/террас** |  |

План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**1.4. Проектная общая площадь жилого помещения –** сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и т.д.) без понижающего коэффициента, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и/или указанная в проектной декларации Застройщика.

**1.5. Фактическая общая площадь жилого помещения** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и т.д.) без понижающего коэффициента, рассчитанная по данным обмеров, выполненных по завершении строительства Объекта капитального строительства, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической общей площади жилого помещения проводятся в степени готовности – без отделки.

Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях применения пункта 3.5. настоящего Договора.

1.5.1. В результате внутренней отделки Объекта долевого строительства (при ее наличии) на дату подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства его площадь может не совпадать с Фактической общей площадью жилого помещения, установленной по результатам обмеров, выполненных по завершении строительства Объекта капитального строительства, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и подлежащей указанию в Акте приема-передачи. Такое изменение Фактической общей площади жилого помещения не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону и не является недостатком Объекта долевого строительства.

1.6. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным, предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

1.7. Участник долевого строительства – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, документами, указанными в настоящем разделе, в том числе: Проектной декларацией, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/.

1.9. При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешение на строительство и (или) иные документы, и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются 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».

1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами и их содержанием, указанными в настоящем разделе, предоставил возможность ознакомиться с проектной документацией.

1.12. В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик осуществляет раскрытие информации, предусмотренной Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта https://наш.дом.рф/).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате Цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в порядке и сроки согласно условиям договора и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **22.02.2028.**

Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2. настоящего Договора. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что заключение дополнительного соглашения в данном случае не производится.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по изготовлению технического и кадастрового паспортов (выписок), технического плана, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление согласно законодательству РФ, является обязанностью Застройщика.

В соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2024 г. № 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" регистрация Договора осуществляется посредством подачи электронного документа через информационные уполномоченные системы государственной регистрации с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭЦП).

2.3. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплате государственной пошлины подлежат оплате Участником долевого строительства. В случае, если Застройщик понес данные расходы – Участник долевого строительства обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

2.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 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» не применяется.

2.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), будет находится в залоге Банка (Залогодержателя) - Банка ВТБ (ПАО) -Кредитора в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на основании ДОГОВОРА об открытии невозобновляемой кредитной линии на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.4.2. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 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», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства.

Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка, земельного участка, или иного права, на основании которого земельный участок, принадлежит застройщику, прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 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», объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

2.4.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, права аренды на земельный участок, указанного в пункте 1.2. Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

2.5. В соответствии со статьей 13 п.п. 6-7 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» земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости будет находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО) на основании выданного целевого кредита на строительство Объекта капитального строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рубл 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора является твердой и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного настоящим Договором п. 3.5.

Оплата Участником долевого строительства цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк ВТБ (Эскроу-агент) 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) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, телефон: 8 (800) 100-24-24, адрес электронной почты: Info@vtb.ru.

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛОДОЧНАЯ» (ООО «СЗ «ЛОДОЧНАЯ»)**

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рубл 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.2.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: в соответствии с договором счета эскроу.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика № счета 40702810106080000153 бик 044525411 кор счет 30101810145250000411 ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ А КЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО).

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), на участника долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Основания прекращения договора счета эскроу:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом и/или настоящим Договором.

3.2.1. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.

3.4. В случае, если по окончании строительства Объекта капитального строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения Застройщика.

3.5. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади жилого помещения относительно Проектной общей площади жилого помещения.

Общая площадь Объекта, указанная в Проектной декларации и п. 1.3Договора, может незначительно отличаться от окончательной фактической площади. В случае изменения окончательной фактической площади Объекта менее чем на 5% Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют, а цена настоящего Договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства окончательная фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена настоящего Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата денежных средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определяемого путем деления цены Объекта по настоящему Договору на Общую проектную площадь Объекта.

3.6. Взаиморасчеты Сторон в связи с условиями Договора, установленными п.п. 3.5., производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

3.6.1. Доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 3.5 настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 3.5 настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

3.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указанно следующее назначение платежа: **«Оплата за жилое помещение условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_** **года, НДС не предусмотрен*»****.*

3.8. Ввиду того, что расчет между Сторонами не произведён, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что отчуждаемые имущественные права на Объект долевого строительства не будут находиться в залоге у Застройщика.

3.9. В целях соблюдения норм Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, уплате комиссий кредитных организаций (банков)), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.9.1. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств в оплату Цены Договора не на счет эскроу, а на иной счет (расчетный счет Застройщика и др.), Участник долевого строительства несет риск связанных с этим неблагоприятных последствий, в том числе Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком при возврате ошибочно внесенных Участником долевого строительства денежных средств (комиссионное вознаграждение кредитных организаций (банков) и пр.).

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Права и обязанности Застройщика и особые условия:

4.1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

4.1.2. Застройщик обязуется совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

4.1.3. Застройщик обязуется при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и подписывая настоящий Договор дает Застройщику свое письменное согласие на то, что Застройщик вправе:

4.2.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектной документации объекта капитального строительства; технико-экономических показателей Многоквартирного дома; изменении проектных решений; изменении проектной документации в отношении общего имущества Объекта капитального строительства, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.); любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Объекта капитального строительства; изменение архитектурных, цветовых, конструктивных решений фасада Объекта капитального строительства; изменения конструктивных решений ограждающих конструкций; замены строительных/отделочных материалов и оборудования Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства; изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования); увеличения/уменьшения этажности Объекта капитального строительства; изменения количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Объекту капитального строительства и площади застройки, изменения в назначение нежилых помещений Объекта капитального строительства, элементов благоустройства, изменения систем инженерного обеспечения, инженерного оборудования; изменений в планировочные решения Объекта долевого строительства; и иные изменения Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства, а также назначения обособленных нежилых помещений, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства, в том числе изменения конструктивных, архитектурных, иных решений, конфигураций, площади объекта долевого строительства, изменений в планировочные решения Объекта долевого строительства, технико-экономических показателей Многоквартирного дома, и иные, указанные в настоящем пункте Договора и иных пунктах Договора, не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к Проектной общей площади жилого помещения.

Стороны пришли к соглашению и допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию. Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора.

Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производиться путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством или путем размещения соответствующих документов, отражающих произведенные изменения в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством, в том числе путем размещения данной информации в ЕИСЖС на сайте: <https://наш.дом.рф>.

Стороны пришли к соглашению, что осуществление изменений Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, указанных в настоящем пункте Договора и иных пунктах Договора, не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают, что изменения, указанные в настоящем пункте Договора, не требуют изменения Договора.

4.2.1.1. Стороны пришли к обоюдному соглашению и во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и подписывая настоящий Договор дает Застройщику свое письменное согласие на то, что Застройщик вправе, дополнительно к условиям, изложенным в иных пунктах настоящего Договора, производить без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Объекте капитального строительства/Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта долевого строительства, и указанные изменения не являются существенными изменениями для Участника долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства.

Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производиться путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством или путем размещения соответствующих документов, отражающих произведенные изменения в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством, в том числе путем размещения данной информации в ЕИСЖС на сайте: <https://наш.дом.рф>.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают, что изменения, указанные в настоящем пункте Договора, не требуют изменения Договора.

4.2.1.2. В случае наличия на Плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, расположения и конфигурации дверных и оконных проемов, направление открывания окон и дверей, а также их количество, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования и их размеры, их расположение, количество, применяемые материалы и оборудование будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства при выполнении строительных работ в соответствии с проектной документацией на строительство Объекта капитального строительства.

В случае наличия на данном Плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов/материалов/оборудования, в том числе межкомнатные двери, указанные на Плане, не монтируются Застройщиком.

4.2.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, свое письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта капитального строительства и ввода его в эксплуатацию землеустроительных работ (образование земельного участка способами, предусмотренными Законодательством РФ, в том числе объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Объект капитального строительства и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки, нежилые здания, и т.п., ), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, и/или в целях ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки, а также сервитутов, определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет с измененными характеристиками, снятие с кадастрового учета и.т.п.), 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 и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

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

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый Объект капитального строительства, 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.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с пунктом 4 статьи 11.2. Земельного Кодекса РФ.

4.2.3. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и подписывая настоящий Договор дает Застройщику свое письменное согласие на то, что Застройщик вправе, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта капитального строительства, в том числе изменение этажности, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории, и иных изменений, указанных в иных пунктах настоящего Договора.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

4.2.4. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства, выражает свое письменное согласие на внесение Застройщиком изменений, указанных в п.п. 4.2., 4.2.1., 4.2.1.1., 4.2.1.2., 4.2.2., 4.2.3.,4.2.4. Договора в проектную документацию Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

4.3.1.1. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 3 Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, сроке и на условиях, предусмотренном разделом 3 Договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

4.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги, включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание, содержание, ремонт, очистку оконных конструкций с внешней (наружной) стороны с привлечением специализированных организаций и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории

 с выбранной Застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания, в качестве ответственности за ненадлежащее исполнение и/или неисполнение своих обязательств по принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику все возможные расходы на эксплуатацию Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, и коммунальные услуги с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте капитального строительства.

4.3.4. Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

4.3.5. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в п. 4.3.4. настоящего Договора работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика, Эксплуатирующей организации вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 20% (двадцати процентов) от Цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик, Эксплуатирующая организация вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику, Эксплуатирующей организации затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

4.3.6. Участник долевого строительства вправе после передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте долевого строительства только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с Эксплуатирующей организацией. В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик в период действия настоящего Договора (включая гарантийный период), вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта долевого строительства в состояние, в котором он находился до проведения Участником долевого строительства работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки. Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

Участник долевого строительства вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерацией только после принятия Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, возникших вследствие неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменной претензии от Застройщика.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, в том числе с учетом п. 3.5. настоящего Договора, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности/на праве аренды или ином праве находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Объект капитального строительства и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, и/или в целях ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности/на праве аренды или ином праве находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с пунктом 4 статьи 11.2. Земельного Кодекса РФ.

4.7. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, а также сооружений их обслуживающих (в том числе, но не ограничиваясь: котельных, трансформаторных подстанции и т.п.), обслуживающих Объект капитального строительства, входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

4.7.1. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику определять границы, подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и акты разграничения эксплуатационной ответственности (далее – акты разграничения), в отношении благоустройства придомовой территории Объекта капитального строительства, в том числе за пределами внутренних границ Объекта капитального строительства в отношении внешних границ сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, трансформаторных подстанций и узлов, газовых ГРПШ, тепло пунктов и теплосетей, и других подобных сетей, (далее по тексту именуемые Сети), в том числе подпадающих под признаки Общего имущества Объекта капитального строительства. При этом если иное не будет установлено законодательством Российской Федерации, не предусмотрено договором или актами разграничения, то границей разделения балансовой принадлежности по умолчанию признаётся внешняя граница стены Объекта капитального строительства. На основании указанных актов разграничения общие сети за пределами внешней границы возведенного Объекта капитального строительства могут не являться Общим имуществом Объекта капитального строительства, при этом Застройщик вправе в целях эксплуатации передавать Сети эксплуатирующим организациям или муниципальному образованию по выбору и усмотрению Застройщика, в том числе часть Земельного участка технологически необходимую для обслуживания указанных Сетей.

4.8. В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

4.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик обрабатывает персональные данные Участника долевого строительства для целей исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на передачу указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках исполнения настоящего Договора (в том числе в соответствии с п. 4.3.3. Договора), при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Подписывая настоящий договор долевого Участник долевого строительства выражает письменное согласие на передачу указанных персональных данных в целях исполнения Договора в органы государственной регистрации в целях осуществления регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

В случае предоставления Участником долевого строительства контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) Застройщик имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия Участник долевого строительства обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Застройщик передает сведения о переданном по акту приема-передачи Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства (Правопреемником).

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Застройщик самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

4.10. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе осуществления электронной регистрации настоящего Договора предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.11. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает полномочиями на подписание настоящего Договора, он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора действует добросовестно и разумно, не является банкротом, в отношении него не возбуждалось дело о признании его банкротом, он не обращался в арбитражный суд с заявлением о признании банкротом, а также отсутствуют обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что он не в состоянии исполнять денежные обязательства или обязательства по уплате обязательных платежей в установленный срок.

**5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям проектной документации, градостроительных регламентов, условиям договора, а также иным обязательным требованиям. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

5.3. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

Перечень технологического и инженерного оборудования может быть указан в инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства/Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, предметы меблировки, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору (при их наличии), не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками), и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4.1. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки (при ее наличии) составляет 1 (один) год. Застройщик несет ответственность за недостатки результата производства отделочных работ и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, обнаруженных в пределах гарантийного срока, кроме недостатков, которые произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, усадки, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами и при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа, усадки Многоквартирного дома и/или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного и иного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в пределах гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие разрешения, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектной документацией на Объект капитального строительства, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, которые возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

5.5.1. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки или переоборудования Объекта долевого строительства, которые затрагивают конструктивные части Объекта долевого строительства/Объекта капитального строительства, инженерное оборудование/сети, результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, гарантийный срок, указанный в п.п. 5.4., 5.4.1. Договора, не действует в отношении части Объекта долевого строительства, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием, иным изменением.

5.6. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодным для использования по назначению, не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, который подписывается Сторонами. Участник долевого строительства обязан предоставить застройщику доступ в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, и для составления и подписания комиссионного акта обследования.

Участник долевого строительства согласен, что в случае не предоставления Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник долевого строительства не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении недостатков, соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штраф за неисполнение требований Участника долевого строительства в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог осмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа Участника долевого строительства предоставить доступ на Объект долевого строительства или по причине бездействия Участника долевого строительства, в том числе в части предоставления доступа на Объект долевого строительства.

В случае непредставления/уклонения Участником долевого строительства от предоставления Застройщику доступа в Объект долевого строительства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214- ФЗ.

**6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.2. Застройщик обязуется при условии выполнения денежных обязательств Участником долевого строительства передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее 31.12.2028.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

Стороны согласовали условие о том, что обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора и обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства являются встречными обязательствами и к ним применяются правила, установленные ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если Участником долевого строительства к дате передачи Объекта долевого строительства, установленной п. 6.2. Договора, не будет исполнена обязанность по оплате Цены Договора, в том числе с учетом изменения цены Договора в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора, в полном объеме, то Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента полной оплаты Цены Договора.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по полной оплате денежных обязательств по настоящему Договору к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214- ФЗ, иными нормами ФЗ № 214- ФЗ, а также предусмотренные настоящим Договором.

6.3. Стороны достигли соглашения о том, что Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления существенных недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 6.3 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте <https://tochno.life/>, и/или посредством направления электронного сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства с официальной электронной почты: info@tochno.life.

6.4. Стороны достигли соглашения о том, что в случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), Участник долевого строительства в качестве ответственности за ненадлежащее исполнение и/или неисполнение своих обязательств по принятию Объекта долевого строительства оплачивает все возможные расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, содержания, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

6.5.1. Сторонами согласовано, что Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (п. 6.3. настоящего договора), совершить действия для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению – для проживания, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи, в случае не предоставления указанного отказа наступают последствия, предусмотренные п. 6.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке).

Участник долевого строительства 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 – для проживания.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований проектной документации, градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для проживания.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта капитального строительства, 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.

Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают Объект долевого строительства не пригодным для проживания, не являются основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (дефектов приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 1.3 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. Перечень несущественных недостатков отражается в акте осмотра или Акте приема-передачи, при наличии разногласий относительно указанного перечня недостатков он определяется с участием специалиста, имеющего специальные познания в соответствии с Законодательством Российской Федерации и аккредитованного Застройщиком.

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра, Акте приема-передачи. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в акте осмотра при просмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены в дальнейшем (за исключением скрытых дефектов).

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 6.3. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

6.5.2. Обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта долевого строительства от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства. Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, при котором невозможность использования Объекта долевого строительства очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6.7. В случае, если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.8. Нежилые помещения (за исключением общего имущества в многоквартирном доме -помещений в данном доме, не являющихся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов и т.д., в соответствии с законодательством Российской Федерации) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

6.9. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если соответствующее сообщение (в соответствии с п.6.3. договора) будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

6.10. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта, застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

Застройщик осуществляет перевод передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика.

Электронный образ передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства. В случае, если передаточный акт, односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства составлен в электронной форме и подписан его сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, его перевод в форму электронного образа документа застройщиком не осуществляется, при этом указанные действия осуществляются без оформления нотариальной доверенности.

6.11. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров энергоснабжения, заключаемых между энергоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Участником долевого строительства, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства Застройщика по договору входит подключение Объекта капитального строительства к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, на подключение Объекта капитального строительства к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности Застройщика по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства. Поставка коммунального ресурса в Объекте долевого строительства может быть ограничена до заключения Участником долевого строительства договора поставки соответствующего коммунального ресурса (договора энергоснабжения).

6.12. Стороны пришли к соглашению о том, что осмотр Объекта долевого строительства и обеспечение доступа к Объекту долевого строительства до момента его принятия Участником долевого строительства по правилам, предусмотренным настоящим разделом Договора, возможен только в период: после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом осмотр Объекта долевого строительства и обеспечение Застройщиком доступа к Объекту долевого строительства осуществляется тем лицам, которые указаны в преамбуле настоящего Договора (изменение количества и состава лиц, участвующих в осмотре Объекта долевого строительства, получающих доступ к Объекту долевого строительства, возможно только после письменного согласования Застройщика, выдаваемого Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, которое подлежит рассмотрению Застройщиком).

6.13. При составлении Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством, Застройщик оставляет за собой право по своему усмотрению передать ключи путем составления акта приема-передачи ключей от Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора, в адрес Эксплуатирующей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом, для целей хранения и дальнейшей передачи ключей Участнику долевого строительства в день его обращения.

6.14. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства – запрещено.

Посещение Объекта долевого строительства Участником долевого строительства должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте в согласованное с Застройщиком время.

В случае нарушения Участником долевого строительства положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником долевого строительства и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на строительный объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником долевого строительства настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Объекта капитального строительства, любых несанкционированных письменно Застройщиком действий, в том числе проведение Участником долевого строительства или лицами находящимся с ним фото и/или видеосъёмки, использование любых приборов измерений принесенных на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства или с его участием, Застройщик имеет право потребовать с Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай (с каждого человека), который фиксируется посредством фото и/или видео материалами, или составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе технического надзора Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта – Объекта капитального строительства, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен. При посещении объекта Участник долевого строительства обязуется выполнять требования и правила посещения, установленные Застройщиком на Объекте капитального строительства.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федерального Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке только в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца.

7.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязанности, установленной в п. 4.3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Объект капитального строительства.

7.7. В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Сторонами в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ согласовано условие Договора, о том, что за просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Окончательной цены договора за каждый день просрочки.

7.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения оплаты (платежа) Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.9. В части, неоговорённой в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпож надзора будет возложена на Участника долевого строительства.

7.11. За нарушение срока, указанного в п. 8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей.

7.12. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект капитального строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объект капитального строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта капитального строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Объекта капитального строительства, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

За изменение фасада Объекта капитального строительства, в том числе путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере в размере 10 (десять) % от Цены договора за каждый случай нарушения. Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

7.14. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности на него производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта капитального строительства, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.15. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно разделу 8 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штраф в размере 20% от Цены договора.

7.16. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 (подп. 1-3) и ч. 1.1. (подп. 1,2 ) ст. 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», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком в срок, установленный соглашением Сторон.

7.17. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику долевого строительства, и прочие расходы; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) дней после его государственной регистрации и номера телефона.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник).

8.3. Сторонами согласовано, что все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика.

В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены договора.

8.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

8.5. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что в любом случае не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору или прав, вытекающих из взаимоотношений сторон по настоящему Договору, в результате которой изменяется подсудность рассмотрения споров между Сторонами и/или компетенция (подведомственность) суда.

8.6. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. настоящего Договора) не допускается.

8.7. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают и соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком, в том числе на условиях предоставления рассрочки оплаты Цены договора. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по основному обязательству, по неустойке и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать.

8.8. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается только до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо до момента оформления Одностороннего акта приема-передачи, в порядке и на условиях, определенных Законом № 214-ФЗ.

8.9. В случае нарушения положений раздела 8 Договора Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, с применением последствий пункта 5 статьи 9 по 214-ФЗ. Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 20% от Цены договора, а в случае уступки денежных требований штраф в размере 100% от размера суммы уступленных требований, а также потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

**9. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Стороны Настоящего договора достигли соглашения, по которому залог прав требований, принадлежащих Участнику долевого строительства, по настоящему договору возможен только с предварительного письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае если расчет по настоящему договору производиться между сторонами за счет кредитных средств Банка, условия п. 9.1. настоящего Договора, не применяются.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства требования, установленного п. 9.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены договора.

**10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов, а также иные, впоследствии признанные таковыми).

10.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть договор, возвратив полученное по договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

10.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению договора, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

10.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

**11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества с коммерческим обозначением – «Жилой комплекс с подземной автостоянкой».и обязуется не препятствовать строительству (внесению изменений в Объекты капитального строительства, входящее в «Жилой комплекс с подземной автостоянкой», эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

11.2. Застройщик вправе без выдачи Участником долевого строительства доверенности представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Объекта капитального строительства (до подписания Акта приема-передачи).

11.3. Стороны согласовали, что, если Участником долевого строительства в реквизитах указан адрес электронной почты Участника долевого строительства, Застройщика вправе, также направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) в виде отсканированных образов документов в формате PDF. Указание Участником долевого строительства в реквизитах адреса электронной почты Участника долевого строительства, является подтверждением согласия Участника долевого строительства на отправку уведомлений (извещений) в соответствии с настоящим Договором. Стороны согласовали, что, если Участником долевого строительства в реквизитах указан номер телефона Участника долевого строительства, Застройщик вправе также направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) посредством СМС – сообщения на номер телефона, указанный Участником долевого строительства в реквизитах сторон в настоящем договоре. Застройщик при возникновении спорных ситуаций вправе ссылаться на состоявшуюся переписку в соответствии с настоящим пунктом Договора как на надлежащее уведомление (извещение) Участника долевого строительства.

11.4. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

11.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительство, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

11.6. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

11.7. Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Объекта капитального строительства производить только согласно плану расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по облуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

11.8. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях заключения настоящего договора, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.10. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

11.11. Участнику долевого строительства запрещается размещать самостоятельно, а также заключать договоры на размещение дополнительных, в том числе рекламных конструкций и сообщений на земельном участке, указанном в пункте 1.2. настоящего Договора, на фасаде Объекта капитального строительства, внешних стенах и поверхностях Объекта капитального строительства, на прилегающей территории и конструкциях любой информации рекламного, так и информационного характера, без получения соответствующего письменного согласования от Застройщика/Эксплуатирующей организации. Данное правило действует как в период возведения, так и после получения Участником долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, с учетом необходимости соблюдения общей концепции, архитектурного облика Объекта капитального строительства, а также необходимости соблюдения федеральных и региональных нормативных актов «О рекламе».

11.12. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участниками долевого строительства, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях, прилегающей территории не позднее одного года с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

11.13. Стороны Договора особо согласовали, что содержание настоящего Договора соответствует интересам и воле Сторон руководствуясь положениями пунктов 2 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.2. Об изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга.

Уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, курьерской службой доставки, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Договоре, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному им при заключении Договора.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: https://tochno.life/ и/или в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 10 (десяти) дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор будет передан на рассмотрение в судебном порядке. В соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика.

12.4. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений на номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения информационного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

4. СМС-сообщения в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, Объекта капитального строительства.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

**Телефон Участника долевого строительства – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес электронной почты Участника долевого строительства – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

12.5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах: по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.6. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 – План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.

**Застройщик: ООО «СЗ «ЛОДОЧНАЯ»**

ИНН 7733813507, КПП 773301001, ОГРН 1127746682755

Адрес места нахождения: 125362, город Москва, Лодочная, д.27 к. 2

Почтовый адрес: 125362, город Москва, Лодочная ул., д. 27 к. 2

**Разрешение на строительство от «21» февраля 2025 года № 77-08-021962-2025**

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору № **\_\_\_\_\_** Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома от «**\_\_\_\_\_**» **\_\_\_\_\_** 202\_\_ г.



**Примечание:**

1. На Плане обозначен Объект долевого строительства: Квартира № \_\_\_\_\_, количество комнат – \_\_\_\_\_, этаж – \_\_\_\_\_ блок-секция- \_\_\_\_\_, находящаяся в «Жилой комплекс с подземной автостоянкой, по адресу: г. Москва, ул. Лодочная, вл. 27, корп.2»

1. На Плане указана проектная площадь частей Объекта.
2. В случае наличия на Плане Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых на плане объектов согласно обозначению, в том числе межкомнатные двери, указанные на Плане, не монтируются Застройщиком.

1. С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: **ООО «СЗ «ЛОДОЧНАЯ»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

**Уведомление**

Настоящим, Участник долевого строительства – **Граждан**\_\_\_\_\_ **Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подписывая договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. (в том числе электронно-цифровой подписью) и все приложения к нему подтверждает, что указанный Договор и все приложения лично и полностью прочитаны Участником долевого строительства. Подтверждает, что Участнику долевого строительства было предоставлено достаточное количество времени на ознакомление с условиями настоящего Договора и Проектной документаций на Объект долевого строительства и Объект капитального строительства в целом, смысл и значение всех пунктов, условий и терминов Участнику долевого строительства понятны. Участник долевого строительства не имеет возражений, дополнений, исправлений к тексту и содержанию Договора. Все контактные и паспортные данные Участника долевого строительства изложены в полном объеме и достоверны. Подтверждает, что им получена вся необходимая информация в отношении Объекта долевого строительства, сроков строительства и порядка передачи Объекта долевого строительства, в том числе предупрежден о возможных штрафных санкциях за нарушение условий Договора, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося Объекта капитального строительства с учетом окружающей обстановки. Участник долевого строительства подтверждает, что осведомлен о порядке и условиях проведения платежей посредством счетов эскроу, предупрежден о необходимости соблюдения всех правил посещения Объекта долевого строительства установленных Застройщиком, до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**Участник долевого строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | / |