

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ XXXXX**

г.Москва

«__»_____20__г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Риверсайд", именуемое в дальнейшем "**ЗАСТРОЙЩИК**", в лице XXXXX действующей на основании Доверенности ООО "**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙЗАСТРОЙЩИК**", с одной стороны, и **гр. XXXXXX**, XX.XX.XXXX года рождения, место рождения XXXX, гражданство XX пол XX, далее по тексту "**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – XXXXX
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы

с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Проектная общая жилая площадь Объекта** долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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" (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор ХХХХХ
 - Разрешение на строительство ХХХХХХ.,
 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: ХХ, этаж расположения: ХХ, номер подъезда (секции): Х, проектная общая площадь: ХХ кв.м, проектная общая приведенная площадь: ХХ кв.м. Проектная общая жилая площадь ХХ кв.м, количество комнат: Х: условный номер комнаты: Х, проектной площадью: ХХ кв.м
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: ХХ кв.м в количестве Х шт.:
наименование помещения: холл, проектной площадью: ХХ кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: ХХ кв.м,
наименование помещения: кухня, проектной площадью: ХХ кв.м,

расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретает УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для личных (семейных) нужд.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXXXX (XXXXX) рублей XX копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве **XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXXX(XXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

- 4.1. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:

Цена Договора в размере **XXXX (XXXX рублей XX копеек)** не позднее **XX XX XXXX** года вносится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА либо на аккредитив, либо иной банковский счет, используемый для совершения операций с денежными средствами, с целью поступления денежных средств после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии на счет эскроу, открываемый в ПАО "Сбербанк России", являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 117997, Москва, Вавилова, 19, Корреспондентский счет № 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - "Эскроу-агент"). Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

- 4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента). В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 3% (трех процентов) включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 3% (три процента) Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.4. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента), то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента), то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.6. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее XXXXX г.
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Обязательство ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора в полном объеме, установленном разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора, в соответствии с пп. 4.4., 4.5. настоящего Договора. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА указанного обязательства к ЗАСТРОЙЩИКУ не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, градостроительных регламентов, от иных обязательных требований. При этом Стороны учитывают тот факт, что получение ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.
- 5.6. В случае, если выявленные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущественными недостатками, при условии наличия у ЗАСТРОЙЩИКА Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.
- 5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора), при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

- 5.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.
- 5.10. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при выявлении недостатков Объекта долевого строительства в качестве способа защиты своего права выбирает безвозмездное устранение ЗАСТРОЙЩИКОМ недостатков, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.11. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомление о завершении

строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, услуг по управлению общим имуществом Объекта недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных 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.
- 8.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с даты уведомления ЗАСТРОЙЩИКА и/или Эскроу-агента о выявлении ошибки в счете эскроу и/или в договоре счета эскроу, обратиться в Эскроу-агент для осуществления действий, необходимых для дальнейшего перечисления оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ, при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием земельных участков из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, 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.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих 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.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

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.

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. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

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

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является

нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, в том числе связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, замена строительных материалов и оборудования, 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), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойки (штрафа, пени) применяется законодательство в редакции, действующей на дату возникновения у ЗАСТРОЙЩИКА обязательства по выплате.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках

настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом. .

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
 - 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- 13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.
- 13.5. В связи с исполнением Договора ЗАСТРОЙЩИК создает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА личный кабинет на сайте www.forma.ru в сети Интернет (далее – Личный кабинет), через который ЗАСТРОЙЩИК предоставляет следующую информацию и сервисы, в том числе, по запросу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- Сведения о кредитных обязательствах, связанных с ЗАСТРОЙЩИКОМ.
 - Оформление и сопровождение электронной подписи, обмен информацией и документами в электронном виде с целью удаленного заключения, исполнения и сопровождения Договора.
 - Сведения о приобретенном объекте долевого строительства.
 - Направление запросов на оказание дополнительных услуг, связанных с Договором.
 - Предоставление документов в связи с исполнением Договора и связанных с ним услугах (при наличии).
 - Предоставление информации об изменении или уточнении персональных данных, в том числе контактной информации.
- 13.6 Объем услуг, доступных через Личный кабинет определяется ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно. Услуги через личный кабинет оказываются в части, не противоречащей действующему законодательству.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своего обязательства по зачислению денежных средств на аккредитив, либо иной банковский счет, используемый для совершения операций с денежными средствами, в соответствии с п.4.3 настоящего Договора, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, указанного в п.4.3. настоящего Договора, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права требовать от ЗАСТРОЙЩИКА заключения и исполнения настоящего Договора.
- 14.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.6. Особенности обработки персональных данных.
 ЗАСТРОЙЩИК обрабатывает персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.
 В целях исполнения Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право передавать персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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 Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию объекта недвижимости.

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.

14.7. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте portland.forma.ru.

14.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план

- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

XXXXX, Адрес XXXXX

ИНН XXXXX, КПП XXXXX, ОГРН XXXXX

р/счет XXXXXX в банк XXXXX к/счет XXXXXX

БИК XXXXXX

Адрес для направления корреспонденции: XXXXXX

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: СТРОИТЕЛЬСТВА:

XXXXX

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

XXXXX
Секция X Этаж XX г.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ XXXXXX

Поэтажный план

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Столярные Работы:

- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
- Выполняется установка входных металлических дверных блоков.
- Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.

1. Внутренняя отделка:

1.1. Полы:

- Выполняется выравнивающая цементно-песчаная стяжка с шумоизоляцией под устройство чистых полов.
- Выполняется гидроизоляция в санитарных узлах. В мокрых зонах кухонь гидроизоляция выполняется собственником самостоятельно.

1.2. Стены:

- Выполняется штукатурка стен.
- Выполняются черновые отделочные работы.

2. Конструктивные работы:

- Межкомнатные перегородки, перегородки, ограничивающие санузлы и кухню, а также инженерные шахты, выполняются на высоту этажа.

3. Инженерное оборудование:

- Выполнение разводки водоснабжения до мест установки для подключения сантехприборов не производится.
- Выполнение разводки канализации до мест установки для подключения сантехприборов не производится.
- Выполняется ввод в квартиру горячей и холодной воды с установкой счетчиков и запорной арматуры. На вводном коллекторе выполняется установка кранов с электроприводом системы защиты от протечек на системы ХВС и ГВС.
- Выполняется горизонтальная система отопления квартир с установкой приборов отопления. Установка термоголовок не выполняется.
- Пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели и оповещатели устанавливаются в квартирах в соответствии с нормативными требованиями.
- Предусмотрен ввод кабеля для подключения к сети доступа в интернет. Внутриквартирная

разводка производится до мест установки окончных устройств согласно проекту.

- Предусмотрен монтаж квартирного щита и кабеля до него. Внутриквартирная разводка кабеля производится до мест установки окончных устройств согласно проекту.
- Предусмотрена возможность устройства системы холодоснабжения (кондиционирования). Выполняется ввод в квартиру трассы холодоснабжения (кондиционирования) без разводки по комнатам. Устройство внутриквартирной системы дренажной канализации выполняется собственником. Оборудование устанавливается собственником.
- Предусмотрена вытяжная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов, ванных комнат. Выполняется трассировка воздухопроводов по помещениям в пределах квартир согласно проекту.
- Предусмотрена подготовка под установку бризера.
- Проектом предусмотрена возможность установки электрических полотенцесушителей. Водяные полотенцесушители не предусматриваются.
- Стояки хозяйственно-бытовой канализации прокладываются квартирных шахтах с установкой необходимых фасонных частей.

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.