

**ДОГОВОР № Место для ввода текста
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область, г. Красногорск Место для ввода текста года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОПАЛИХА-СИТИ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», юридический адрес: 143443, Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, б-р Серебряный, д. 8, этаж 2, пом. 14, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области 02 сентября 2014 года за ОГРН 1145024006434, мтПодписант Действующий На Основании с одной стороны и

гр. Место для ввода текста, в дальнейшем «Участник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Земельный участок – Земельный участок** – земельный участок с государственным кадастровым номером 50:11:0020501:3551, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха площадью 10032+/-35 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве частной собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №50:11:0020501:3551-50/011/2018-1 от 14.02.2018 года.

1.2. **Здание** – офисно-гаражно-торговый комплекс, расположенный по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха (ЖК «Серебрянка»).

1.2.1 Здание имеет следующие основные проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Этажность	8
Общая площадь	25 881,4 м2
Материал наружных стен и каркаса здания	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергетической эффективности	Не нормируется
Класс сейсмостойкости	В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится

1.3. **Объект долевого строительства** – предназначенное для размещения транспортного средства часть Здания – машиноместо, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику в собственность после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.3.1. Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные характеристики:

№ Объекта долевого строительства	Место для ввода текста по проекту
Назначение	Машиноместо
Общая приведенная площадь, кв. м (по проекту)	Место для ввода текста
Этаж	Место для ввода текста

1.3.2. План Объекта долевого строительства, его расположение на этаже Здания, а также его описание в соответствии с утвержденной на момент заключения настоящего Договора проектной документацией приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору. На момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложениях к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Здания. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в кадастровом паспорте.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение расчетной площади Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

1.3.3. Участник ознакомлен и согласен с проектной документацией и принимает комплектность строительства в целом согласно условиям настоящего Договора и проектной документации на Здание.

1.4. **Окончательная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Здания на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровый учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте.

1.5. **Цена Договора** – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику по Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. **Управляющая организация** – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг

владельцам и собственникам помещений и машиномест в таком Здании и пользующимся помещениями и машиноместами в этом Здании лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность.

1.7. **Общее имущество в Здании** – помещения в Здании, не являющиеся частями нежилых помещений и машиноместами, предназначенные для обслуживания более одного помещения (машиноместа) в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения (машиноместа) в данном Здании оборудование.

1.8. **Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон 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».

1.9. **Банк** – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты Цены Договора, а также передачу денежных средств Застройщику в соответствии с договором счета эскроу.

Наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращённое фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Адрес из устава: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11. лит. А

Адрес фактический: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11. лит. А

Номер телефона: (495) 777-24-24, 8-800-200-77-99

БИК: 044525411

ИНН: 7702070139

КПП: 784201001

Корр. счет 30101810145250000411

в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва:

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.07.2015 г. №1000

1.10. **Договор счета эскроу** – договор счета эскроу, заключенный между Банком, Участником и Застройщиком для учета и блокирования денежных средств Участника, в целях передачи их Застройщику.

1.11. **Счет эскроу** – счет Участника для расчетов по Договору, открываемый в порядке, предусмотренном условиями Банка и в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) на Земельном участке Здание и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, а Участник обязуется на условиях Договора оплатить Застройщику Цену договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема – передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается встречным по отношению к обязательству Участника оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства в размере цены Договора (см. пункт 3.1 Договора) за Объект долевого строительства в соответствии со ст. 15.5 Закона №214-ФЗ.

2.2. Строительство Здания ведется на основании:

- Разрешения на строительство №RU50-11-19398-2021 от 10.09.2021 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.3. Информация о Застройщике и о проекте строительства Здания содержится в Проектной декларации, которая опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: <https://наш.дом.рф>. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

2.4. При оформлении права собственности на нежилое помещение, оно подлежит передаче Место для ввода текста.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права Участником, осуществляемой после подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии оплаты 100% Цены Договора.

2.5. Настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Сторонами в следующем порядке:

2.5.1. Участник принимает на себя обязательство в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора предоставить нотариально удостоверенную доверенность на уполномоченных сотрудников Застройщика с полномочиями на осуществление действий, необходимых для государственной регистрации Договора, а также документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора;

2.5.2. Застройщик принимает на себя обязательство в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, указанных в п. 2.5.1. Договора, осуществить подачу от своего имени и от имени Участника полного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

2.5.3. В случае подписания дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации таких дополнительных соглашений в течение 10 (десяти) дней с даты их подписания.

2.6. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Здания – **тридцатое июня две тысячи двадцать шестого года.**

2.7. Реализация инвестиционного проекта по строительству Здания и иных объектов недвижимости на Земельном участке осуществляется в соответствии с договором комплексного развития территории №04-ДоКРТ/11-18 от 18.06.2018 года,

заключенным между Застройщиком, Администрацией городского округа Красногорск Московской области и Министерством жилищной политики Московской области.

2.8. Право собственности на Объект долевого строительства оформляется Участником своими силами и за свой счет либо на основании отдельного договора на оказание услуг с Застройщиком.

3. Порядок расчетов по Договору

3.1. Цена Договора составляет **Место для ввода текста** (НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади Объекта долевого строительства, предусмотренной в проектной документации (см. пункт 1.3.1 Договора) на цену 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере **Место для ввода текста** (НДС не облагается).

Стороны согласовали, что в соответствии с п.1-2 ст.5 Закона № 214-ФЗ Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 3.8-3.9 Договора.

3.2. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора (п.3.1. Договора), на цели, предусмотренные ст.18 и 18.1 Закона №214-ФЗ, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

3.3. Участник обязуется уплатить Застройщику всю Цену Договора, указанную в п. 3.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих (банковских) дней, исчисляемых от даты регистрации Договора. Данное денежное обязательство Участник исполняет путем размещения в вышеуказанный срок соответствующих денежных средств в полном объеме на Счете эскроу, открытом в пользу Застройщика (Бенефициара) в Банке.

3.3.1. В случае нарушения Участником предусмотренного в пункте 3.3 Договора срока оплаты денежных средств на счет эскроу, открытый в пользу Застройщика (Бенефициара) в Банке, Участник обязуется по требованию Застройщика оплатить Застройщику неустойку в соответствии с частью 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ.

3.3.2. В случае нарушения Участником более чем на два месяца, предусмотренного в пункте 3.3 Договора срока оплаты денежных средств на счет эскроу, открытый в пользу Застройщика (Бенефициара) в Банке, Застройщик вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения Договора с направлением письменного уведомления в адрес Участника.

3.4. Открытие счета эскроу в пользу Застройщика Участник обязан выполнить в следующем порядке:

3.4.1. Участник обязуется открыть счет-эскроу, для зачисления на него уплачиваемых за Объект долевого строительства денежных средств в Банке в течении 10 (Десяти) рабочих (банковских) дней, исчисляемых от даты регистрации Договора.

3.4.2. В установленных правилами Банка и/или законодательством РФ случаях Участник обязуется в течение трех (3) рабочих дней явиться в отделение Банка для подтверждения открытия счета-эскроу.

3.4.3. Срок условного депонирования (хранения) денежных средств, зачисляемых Участником на счет-эскроу в счет оплаты Цены Договора, 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на счет эскроу согласно выписке Банка, обслуживающего счет эскроу.

3.6. Условия совершения операций по счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

3.7. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика, но в любом случае не позднее 14 (четырнадцати) дней, исчисляемых от даты направления в адрес Участника такого письменного требования Застройщика:

3.7.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.7.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.7.3. Расходы на коммунальные услуги за Объект долевого строительства (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Объекта долевого строительства, расходы, связанные с управлением Зданием, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Здании, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Здания и прилегающей к нему территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта долевого строительства. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика – подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.7.4. Расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами Договора.

3.7.5. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

3.7.6. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

3.7.7. Расходы на услуги банка, а также иные расходы, связанные с электронной регистрацией Договора и/или дополнительных соглашений к Договору в случае такой электронной регистрации.

3.8. В случае изменения общей (проектной) площади Объекта долевого строительства относительно его итоговой (кадастровой) площади более чем на 5 (пять) % в меньшую или большую сторону, Стороны обязуются произвести окончательные расчеты по уменьшению или увеличению Цены Договора.

3.9. При уменьшении итоговой (кадастровой) площади Объекта долевого строительства Застройщик обязуется возратить Участнику излишне уплаченные им денежные средства (уменьшение Цены Договора) из расчета стоимости одного (1) кв.м. Объекта долевого строительства (пункт 3.1 Договора), умножаемой на разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и его итоговой (кадастровой) площадью.

3.10. При увеличении итоговой (кадастровой) площади Объекта долевого строительства Участник обязуется доплатить Застройщику денежные средства (увеличение Цены Договора) из расчета стоимости одного (1) кв.м. Объекта долевого строительства (пункт 3.1 Договора), умножаемой на разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и его итоговой (кадастровой) площадью.

3.11. Возврат излишне уплаченных денежных средств или их доплата за Объект долевого строительства производится обязанной Стороной в течение десяти (10) банковских дней с даты получения соответствующего требования от другой Стороны.

3.12. Передача денежных средств Участником Застройщику по Договору носит инвестиционный характер и является целевым финансированием.

3.13. В связи с использованием Счета эскроу, открываемого Участником в Банке, при расчетах по настоящему Договору залог в силу закона в соответствии с пунктом 24 ст. 8 федерального закона №478-ФЗ от 25.12.2018 г. в отношении объектов, предусмотренных в части 1 ст. 13 Закона №214-ФЗ, не возникает.

3.14. Если Застройщику со счета эскроу по любой причине не будут перечислены (переведены) в срок и в порядке, предусмотренными законом (см. пункт 6 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ) денежные средства в размере Цены Договора (см. пункт 3.1 Договора), то Застройщик вправе в соответствии со ст. 328 Гражданского кодекса РФ приостановить исполнение обязательства перед Участником по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника до момента фактической оплаты (банковского перевода) денежных средств в размере Цены Договора Застройщику. При этом, Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства в соответствии со ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

3.15. Если Застройщику со счета эскроу в течение двух месяцев, исчисляемых от даты ввода Здания в эксплуатацию по любой причине не будут перечислены (переведены) Банком (эскроу-агент) в срок и в порядке, предусмотренными законом (см. пункт 6 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ) денежные средства в размере Цены Договора (см. пункт 3.1 Договора), то Застройщик с учетом части 4 ст. 5 и в соответствии с частью 3 ст. 9 Закона №214-ФЗ направляет в адрес Участника и Банка в письменной форме предупреждение о необходимости погашения задолженности по Договору и о последствиях неисполнения данного обязательства.

3.16. Если задолженность Участника по Договору перед Застройщиком не погашена в течение 30 (тридцати) дней, исчисляемых от даты направления предупреждения, предусмотренного в пункте 3.15. Договора, то Застройщик вправе в соответствии с пунктами 3-4 ст. 9 Закона №214-ФЗ в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения Договора с направлением письменного уведомления об этом в адрес Участника, а также с письменным извещением об этом Банка.

3.17. Если Застройщику со счета эскроу по причине, зависящей от Участника, не будут перечислены (переведены) в срок и в порядке, предусмотренными законом (см. пункт 6 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ) денежные средства в размере Цены Договора (см. пункт 3.1 Договора), то Участник обязуется по требованию Застройщика оплатить Застройщику неустойку в соответствии с частью 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ.

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется после ввода Здания в эксплуатацию, но **не позднее тридцать первого декабря две тысячи двадцать шестого года.**

Передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, в этом случае срок передачи Участнику Объекта долевого строительства определяется в уведомлении Застройщика, направляемом в адрес Участника.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием даты и времени осмотра Участником Объекта долевого строительства для целей его приемки, а также даты и времени явки в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику производится по Акту приема-передачи. Участник в указанные в уведомлении Застройщика (пункт 4.1 Договора) дату и время обязан прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. В случае обнаружения в Объекте долевого строительства при его приемке недостатков Участник обязан письменно заявить Застройщику о выявленных недостатках (предмет недостатков, характер недостатков, количество недостатков, ссылка на нарушенные правовые нормы, регламенты, обязательные требования и т.д.) не позднее чем за три рабочих дня до планируемой даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанных

в уведомлении Застройщика, которое было направлено в адрес Участника (см. пункт 4.1 Договора). Дальнейший порядок урегулирования претензий Участника определен разделом 5 Договора.

4.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта (см. пункт 1 ст. 7 Закона №214-ФЗ), или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Застройщиком в срок согласно п.5.3 Договора.

4.5. Не допускается отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при любом из следующих обстоятельств:

4.5.1. наличие в Объекте долевого строительства недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;

4.5.2. отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства;

4.5.3. отсутствие факта отступления Застройщиком от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, влекущих ухудшение качества Объекта долевого строительства (см. пункт 1 ст. 7 Закона №214-ФЗ).

4.5.4. если отступления от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований не привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

4.5.5. если выявленные недостатки в Объекте долевого строительства были устранены Застройщиком.

4.5.6. если Участник заявил Застройщику о недостатках в соответствии с пунктом 4.3 Договора, а в результате строительной экспертизы Объекта долевого строительства установлено, что заявленные Участником недостатки отсутствуют или являются несущественными (подпункт 4.5.1 пункта 4.5 Договора).

4.6. Во всех случаях, предусмотренных в подпунктах 4.5.1-4.5.6 пункта 4.5 Договора, но не ограничиваясь такими случаями, отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным и не освобождает Участника от обязательства принять Объект долевого строительства.

4.7. Не допускается уклонение Участника от приемки Объекта долевого строительства. Участник признается уклоняющимся от приемки Объекта в долевом строительстве в любом из следующих случаев, но не ограничиваясь такими случаями:

4.7.1. В случае неявки Участника в назначенные дату и время в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1 Договора) и при отсутствии факта передачи Застройщику заявления о наличии недостатков в Объекте долевого строительства в соответствии с пунктом 4.3 Договора;

4.7.2. В случае неявки Участника в назначенные дату и время в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1 Договора) при наличии факта передачи Застройщику заявления о наличии недостатков в Объекте долевого строительства (пункт 4.3 Договора), если впоследствии по результатам строительной экспертизы будет установлено, что: заявленные Участником недостатки в Объекте долевого строительства отсутствуют либо являются несущественными (подпункты 4.5.1 и 4.5.6 пункта 4.5 Договора), и/или заявленные Участником отступления Застройщика от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований не привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства (подпункт 4.5.4 пункта 4.5 Договора).

4.7.3. В случае иного неправомерного бездействия Участника, которое влечет невозможность подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.8. Приемка Объекта долевого строительства Участником от Застройщика подтверждается Актом приема-передачи, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

4.9. Застройщик по истечении двух месяцев, исчисляемых от плановой даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении Застройщика, направленном Участнику в соответствии с пунктом 4.1 Договора вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с пунктом 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

4.10. От даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами либо Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных Договором и/или Законом № 214-ФЗ:

4.10.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается полностью исполненным;

4.10.2. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя содержания Объекта долевого строительства переходят к Участнику;

4.10.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или его частей, в том числе навесного (с воздушным зазором) вентилируемого фасада, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.11. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства при наличии одновременно следующих условий:

- Участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора;

- Участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

Если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, а также удерживать Объект долевого строительства в соответствии со ст. 359-360 Гражданского кодекса РФ.

В случае указанной выше приостановки срок приема-передачи Объекта долевого строительства считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При

этом, Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Порядок урегулирования претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства

5.1. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших у Участника претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства, Застройщик вправе совершить следующие действия:

5.1.1. Самостоятельно или с привлечением экспертной организации (по усмотрению Застройщика) осуществить повторный осмотр Объекта долевого строительства по заявленным Участником недостаткам.

5.1.2. Направить Участнику письменное уведомление о дате и времени такого осмотра, для того, чтобы Участник мог принять участие в этом осмотре.

5.1.3. Получить заключение по результатам проведенной строительной экспертизы и передать копию этого заключения Участнику – в случае привлечения экспертной организации.

5.2. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства, Участник обязан совершить следующие действия:

5.2.1. Принять участие в повторном осмотре Объекта долевого строительства совместно с уполномоченным представителем Застройщика и представителем экспертной организации (в случае ее привлечения) и подписать совместный акт осмотра Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра Объекта долевого строительства определяются Застройщиком.

5.2.2. В случае, если по результатам осмотра не выявлено несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с проведением строительной экспертизы Объекта долевого строительства (если по усмотрению Застройщика такая экспертиза проводилась), а также возместить Застройщику убытки, связанные с необоснованной задержкой передачи Объекта долевого строительства Участнику, в том числе компенсировать Застройщику коммунальные и иные расходы за Объект долевого строительства за период такой задержки.

5.3. Согласованным Сторонами сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных Сторонами в результате осмотра Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором считается срок не более 3 (трёх) месяцев, исчисляемых от даты получения Застройщиком обоснованного и мотивированного требования Участника об устранении недостатков.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник после выполнения своих обязательств по уплате цены Договора имеет право при условии согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Соглашение о передаче прав и обязанностей Участника по Договору оформляется с участием Застройщика, подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

6.2. Уступка дополнительных прав Участника по Договору, связанных с исполнением обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, в том числе права на взыскание неустойки за ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по Договору, права на взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами и т.д. без уступки права требования передачи Объекта долевого строительства запрещена.

6.3. При уступке права требования Участника третьему лицу Участник обязан письменно уведомить Застройщика об этом, и предоставить письменные доказательства перехода права требования от Участника к третьему лицу, в том числе нотариально удостоверенную копию или оригинал прошедшего государственную регистрацию соглашения о передаче прав и обязанностей, письменные доказательства осуществления расчетов между прежним Участником и новым Участником, сведения о его полном наименовании (для юридических лиц), о его фамилии имени и отчестве и дате рождения (для физических лиц), ОГРН (для юридических лиц), ИНН (если есть), о его месте нахождения (адресе), о его контактном телефоне, об адресе электронной почты.

6.4. При переходе прав и обязанностей по договору счета эскроу, заключенному между Участником и Банком Участник обязан письменно уведомить Застройщика об этом, и предоставить письменные доказательства перехода таких прав и обязанностей от Участника как прежнего Депонента к третьему лицу как новому Депоненту, в том числе нотариально удостоверенную копию или оригинал соглашения (договора) или иного документа, на основании которого состоялся переход таких прав и обязанностей, письменные доказательства осуществления расчетов между прежним Участником и новым Участником, сведения о его полном наименовании (для юридических лиц), о его фамилии имени и отчестве и дате рождения (для физических лиц), ОГРН (для юридических лиц), ИНН (если есть), о его месте нахождения (адресе), о его контактном телефоне, об адресе электронной почты.

7. Гарантии Застройщика

7.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, устанавливается равным 3 (трем) годам и исчисляется от даты передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании с первым из участников долевого строительства. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства (в случае их выполнения) составляет один год и исчисляется от даты передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных

требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

8. Бремя содержания Объекта долевого строительства

8.1. В момент передачи Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник обязан заключить с Управляющей организацией договор на управление Зданием по типовой форме, предложенной Управляющей организацией.

8.2. С даты передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи Участник обязан своевременно осуществлять оплату в адрес Управляющей организации на основании ее счетов (плата за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Здании, взносы на капитальный ремонт) и коммунальные услуги, а также оплачивать расходы на оплату иных услуг (охрана, услуги консьержа и т.п.).

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.2. Основания расторжения Договора путем отказа от его исполнения до истечения срока его действия в одностороннем и судебном порядке, предусмотрены Законом № 214-ФЗ.

9.3. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по требованию Участника при возврате Застройщиком денежных средств Участнику Участник обязан оплатить за свой счет соответствующую комиссию банка, взимаемую банком при осуществлении данной банковской операции. При этом, Участник согласен с тем, что сумма комиссии банка может быть оплачена за счет ее удержания банком из суммы перечисляемых Застройщиком Участнику денежных средств.

10. Ответственность по договору

10.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения срока оплаты, установленного пунктом 3.3. Договора, Участник обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от невыплаченной в срок денежной суммы за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен законом.

10.3. В случае уклонения любой из Сторон Договора от исполнения своих обязательств по государственной регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему, в соответствии с п. 2.5., 3.9., 3.10. Договора другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему. При обращении в суд с указанным требованием Сторона также вправе потребовать с виновной Стороны компенсации убытков, понесенных по причине уклонения от государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему и выплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) от цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства, но в целом не более чем 10% (десять процентов) от цены Договора (см. пункт 3.1 Договора).

10.3.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником своего обязательства открыть в пользу Застройщика счет эскроу Участник обязуется по первому требованию Застройщика выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки, но в целом не более чем 10% (десять процентов) от Цены Договора.

10.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом, а также в случае неисполнения либо в случае ненадлежащего исполнения со стороны Участника своих встречных обязательств по Договору.

Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

10.5. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств, носящих чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующих любой из Сторон в исполнении своих обязательств по Договору (пандемия, война, забастовки, бунт, массовые волнения и манифестации, правовые акты, судебные акты, эпидемия, стихийные бедствия, преступления и т.п.).

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана письменно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения Сторонами своих обязательств по Договору продлеваются на время действия таких обстоятельств, но не более чем на три месяца.

В случае более чем трехмесячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор, в том числе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения Договора с направлением письменного уведомления об этом другой из Сторон.

10.6. В случае нарушения любого из обязательств Участника, предусмотренных пунктами 6.3 и 6.4 Договора, Участник по первому требованию Застройщика обязан выплатить Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от Цены Договора.

10.7. В случае нарушения обязательства Участника по открытию счета эскроу, в том числе в случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения пунктов 3.4, 3.4.1-3.4.6 Договора, если просрочка исполнения составляет более чем 5 (пять) банковских дней Участник обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора по первому требованию Застройщика.

11. Порядок извещения (уведомления) Сторон

11.1. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

11.2. Любая переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (письма, извещения, уведомления и т.д.) должны направляться Сторонами в письменной форме Почтой России заказными письмами с уведомлением о вручении, Почтой России телеграммами с уведомлением о вручении или передаваться лично под роспись, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающийся:

- при направлении письма Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении письма;
- при направлении телеграммы Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении телеграммы;
- при передаче письма лично под роспись: датой, указанной Стороной на экземпляре письма при его получении.

В случае возврата Почтой России заказного письма с сообщением об отказе Стороны от его получения, либо по причине отсутствия Стороны по указанному в Договоре адресу, либо по причине неявки Стороны (адресата) за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление, истечение срока хранения), такое письмо считается полученным Стороной в момент поступления письма в почтовое отделение, обслуживающее адрес Стороны.

11.3. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту **Место для ввода текста** и/или SMS/ Messenger на следующий мобильный телефон Участника: **Место для ввода текста**.

12. Заключительные положения

12.1. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с проектированием и строительством Здания и Объекта долевого строительства и претензий к ним не имеет.

12.2. Договор действует до выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двухсторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в Договоре.

12.4. Приложения № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

12.5. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Здания в соответствии с установленной законом подсудностью спора.

12.6. Любые иски в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней, исчисляемых от даты получения претензии Участника.

12.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на:

- изменение по усмотрению Застройщика документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории), на которой расположено Здание по усмотрению Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- образование по усмотрению Застройщика земельных участков из Земельного участка путем раздела Земельного участка, выдела из Земельного участка, объединения или перераспределения Земельного участка с другими земельными участками в соответствии с документацией, утвержденной Застройщиком и требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- на совершение Застройщиком всех необходимых действий для постановки вновь образованных из Земельного участка земельных участков на кадастровый учет и для государственной регистрации права собственности и/или права аренды Застройщика на вновь образованные из Земельного участка земельные участки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- возведение на Земельном участке иных объектов недвижимого имущества и необходимых для их эксплуатации инженерных сетей, кроме Здания;

- заключение/продление Застройщиком договоров аренды в отношении частей Земельного участка, не предназначенных для строительства Здания и его последующего обслуживания, эксплуатации и благоустройства;

- проезд по территории Земельного участка третьих лиц до объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Земельного участка, без дополнительного согласия Участника

Содержание ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации мне разъяснено и понятно. Подписанный Договор, содержащий настоящий пункт, является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.8. Настоящим Участник подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных

данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано им в письменной форме. Участник также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.10. Настоящий Договор подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Участника и Застройщика.

Приложения:

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

13. Реквизиты и подписи сторон

Участник:

гр. Место для ввода текста

Застройщик:

ООО «СЗ «ОПАЛИХА-СИТИ»

адрес: 143443, Московская область, г. Красногорск, мкр.

Опалиха, б-р Серебряный, д. 8, этаж 2, пом. 14;

ОГРН 1145024006434;

ИНН 5024147481; КПП 502401001;

р/с 40702810704800000599

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва;

к/с 30101810145250000411; БИК 044525411

Место для ввода текста

Место для ввода текста

_____ Место для ввода текста

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № Место для ввода текста
от Место для ввода текста

ОПИСАНИЕ (ПЛАН-СХЕМА) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Машинное место с номером в проектной документации № Место для ввода текста, расположенное на Место для ввода текста этаже общей площадью Место для ввода текста квадратных метров в строящемся Здании офисно-гаражно-торгового комплекса по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха (ЖК «Серебрянка»).

Изображение

Участник

Застройщик

Место для ввода текста

Место для ввода текста

_____ Место для ввода текста