

**Форма договора является типовой. Текст выделенный настоящим цветом означает положения, которые должны быть уточнены/удалены в финальной версии договора**

ДОГОВОР № 1 / номер машина- места / МН  
(ПРИМЕР- № 1/15 / МН)  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Москва

«  »    20   года

Общество с ограниченной ответственностью «Симон Джессо», юридическое лицо, зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИФНС № 46 по городу Москве, ОГРН1127746436179, ИНН 7703769586, адрес местонахождения: 105264, г. Москва, ул. 5-я Парковая, д. 46, офис 3А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Арсенчука Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка)                   , пол:           , дата рождения:           , место рождения:           , паспорт:           ,  
          , выдан           , дата выдачи:           , код подразделения:           , зарегистрирован (а) по адресу:           ,  
индекс            адрес           , именуемый (ая) далее «Участник долевого строительства» или «Участник» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий договор) о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, общей площадью 2,12 га., кадастровый номер 50:20:0070229:837, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/112/2014-974, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АК 19073 выданным Застройщику 16 декабря 2014 года.

1.2. Жилой Дом (далее – «Жилой дом», «Дом») – малоэтажный жилой дом с подземным паркингом и детским дошкольным учреждением, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

#### Основные характеристики Жилого дома:

Наименование	Описание
Вид:	малоэтажный многоквартирный дом.
Назначение:	жилой.
Этажность:	3 (трех) этажный (с жилым мансардным этажом (четвертый этаж))
Секции:	14 (четырнадцать) секций - А, А*, А1, А1*, Б, Б*, Б1, Б1*, Д, Е, Ж, В, Г, Г1
Общая площадь Жилого Дома:	23 282,4 кв.м.
Материал наружных стен:	монолитные железобетонные толщиной 180 и 250 мм. Несущие наружные стены из газобетонных блоков, толщиной 300 мм, с поэтажным опиранием. Стены – с утеплением и штукатуркой.
Материал поэтажных перекрытий:	монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.
Класс энергоэффективности:	В (высокий).
Сейсмостойкость:	Не нормируется.
Степень огнестойкости здания:	II.

1.3. Объект долевого строительства (далее – «Объект») – машино-место, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома.

#### Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование	Описание
Назначение:	машино-место
Этаж:	1 (подземный)
Проектный номер Объекта:	<u>          </u>
Проектная площадь Объекта:	<u>          </u> кв.м.

1.4. Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, оговоренное в проектной

декларации, а именно: внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы жилых секций, лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые шахты, земельный участок, на котором расположен данный дом.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям действующего законодательства, градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Паркинг (подземный паркинг) - специально оборудованная часть здания Жилого дома, предназначенная для перемещения, хранения и обслуживания автотранспортных средств, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.9. Машино-место – функционально выделенная часть Паркинга, ограниченная линиями разметки и предназначенная для парковки и хранения отдельной единицы автотранспорта.

1.10. Проектная площадь Объекта – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и указанная в п. 1.3 Договора. Проектная площадь Объекта применяется Сторонами в целях определения цены Договора.

1.11. Фактическая площадь Объекта – площадь Объекта долевого строительства, по результатам обмероворгана технической инвентаризации на основании фактических замеров, проведенных при вводе Жилого дома в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта, применяется для взаиморасчетов Сторон.

1.12. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

1.13. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом участии и другим законодательством РФ.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство: № RU50-19-3856-2016 от 11 января 2016 года (далее по тексту договора – «Разрешение на строительство»), выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.2.2. Право собственности на земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, общей площадью 2,12 га., кадастровый номер 50:20:0070229:837, принадлежащее Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/112/2014-974, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АК 19073 выданным Застройщику 16 декабря 2014 года.

Застройщик уведомляет, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк России по договору ипотеки №00070019/40003202 от 06.05.2019 г., заключенному для обеспечения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №00070019/40003200 от 16.04.2019 на срок до полного исполнения обязательств.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика, размещенная на сайтах <http://gribovskiyiles.ru> и <https://наш.дом.пф>.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник ознакомился с содержанием документов указанных в п. 2.2 настоящего Договора, а также ознакомился с Проектной декларацией, со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, информацией и документами о Застройщике, Проектной документацией на строительство Жилого комплекса и иными документами, размещенными Застройщиком на сайте в сети интернет, адрес которого указан в п. 2.2.3 Договора. Подписанием настоящего Договора Участник

долевого строительства выражает свое согласие с содержанием Проектной документации и Проектной декларации.

2.4. В связи с тем, что по настоящему Договору денежные средства Участника размещаются на счете эскроу, залог на Земельный участок и Жилой дом/Подземный паркинг у Участника не возникает согласно ч. 4 ст. 15.4 Федеральный закон 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" и ч. 24 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном 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».

2.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

Застройщик гарантирует, что Объект в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит. Застройщик осуществляет строительство Дома за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк России». Права требования на Объект, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России», на основании договора залога имущественных прав № 00070019/40003201 от 05.06.2019 года, заключенного для обеспечения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №00070019/40003200 от 16.04.2019.

2.7. В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями), Участник подписанием настоящего Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, включая автоматизированную обработку), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно: для заключения настоящего Договора, для заключения дополнительных соглашений, соглашения о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность Объекта долевого строительства, для ведения реестров и различных видов отчетных форм и пр.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом, расположенный на земельном участке по строительному адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, и после получения Разрешения на ввод эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, входящий в состав Жилого дома.

3.3. Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на плане в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - **31.05.2023 г.**

3.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее **31.07.2023 г.**

3.6. Объект передается Застройщиком Участнику, техническом состоянии согласно проектной декларации.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рубля** \_\_\_\_\_ **копеек**, НДС **не облагается**. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.3 Договора.

4.2. Стороны согласовали дополнительное существенное условие Договора: Участник безусловно не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п. 4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных

штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.5 настоящего Договора.

**4.3.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.** Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон. При этом Стороны принимают во внимание, что ни в Законе о долевом участии, ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих порядок определения цены Объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.

**4.4.** В случае если Фактическая площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.3 настоящего Договора.

В этом случае оплата разницы в цене Договора производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения им сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче с требованием о доплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в сообщении.

**4.5.** В случае если Фактическая площадь Объекта, окажется меньше Проектной площади Объекта, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из одного квадратного метра, указанной в п. 4.3 настоящего Договора.

Возврат разницы в цене Договора производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Участником Акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, поданном Застройщику в письменном виде при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. На сумму возврата не подлежат начислению проценты, неустойки, штрафы.

**4.6.** Стороны согласовали, что обязательства Сторон, указанные в п.п. 4.4, 4.5 Договора, возникают исключительно в случае изменения Проектной площади Объекта, в сторону увеличения или уменьшения более чем на 5 % (Пять процентов).

**4.7.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 Договора в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается** в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открытый Участником в Банке (эскроу-агенте) на основании договора счета эскроу, заключаемого с Банком для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**4.7.1. Эскроу-агент (Банк):** Уполномоченный банк - Банк Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851 – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

**Депонент:** \_\_\_\_\_ *ф.и.о. участника* \_\_\_\_\_. Участник долевого строительства (далее равнозначно - Участник, Депонент) – физические и/или юридические лица, денежные средства которых размещены на счете эскроу в Банке и привлечены для долевого строительства многоквартирного жилого дома и у которых в дальнейшем возникает право собственности на построенный объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Симон Джессо», юридическое лицо, зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИФНС № 46 по городу Москве, ОГРН1127746436179, ИНН 7703769586, адрес местонахождения: 105264, г. Москва, ул. 5-я Парковая, д.46, офис 3А

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ *указывается сумма из п. 4.1 Договора* \_\_\_\_\_.

**Срок внесения Депонентом Суммы депонирования на счет эскроу:** в соответствии с п. 4.7.2 настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** по «30» ноября 2023 года включительно.

**Основания перечисления Банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности

в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации.

**Счет Застройщика (бенефициара), на который должна быть перечислена Банком депонированная сумма при наступлении оснований перечисления:** ООО «Симон Джессо», ОГРН 1127746436179, ИНН/КПП 7703769586/770301001, Банковские реквизиты: Расч. счет 40702810240000053746, ПАО СБЕРБАНК, Корр. счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

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

**НЕОБХОДИМО ВЫБРАТЬ ОДИН ИЗ ВАРИАНТОВ ПУНКТА 4.7.2, неподходящий вариант подлежит удалению:**

**I ВАРИАНТ (РАССРОЧКА):**

4.7.2. Оплата Цены Договора согласно п. 4.7 Договора осуществляется Участником, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается**, в следующем порядке:

- в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник осуществляет платёж на специальный счет эскроу в Банке, за счёт собственных денежных средств, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается**.

- в срок, не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, Участник выплачивает оставшуюся Цену договора за счёт собственных денежных средств, на специальный счет эскроу в Банке в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается**.

**II ВАРИАНТ (ИПОТЕКА):**

4.7.2. Оплата Цены Договора согласно п. 4.7 Договора осуществляется Участником в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на специальный счет эскроу в Банке в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается** в следующем порядке:

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается** оплачивается за счет собственных средств, путем безналичного перечисления с текущего счета Участника долевого строительства на специальный счет эскроу в Банке;

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается** уплачивается Участником за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику долевого строительства (именуемым далее «Банк») на основании Кредитного договора № ..... от ..... 20\_\_ года (далее по тексту Кредитный договор). Стороны определили, что Объект недвижимости с момента подписания настоящего договора и до момента полной оплаты Объекта недвижимости не будет находиться в залоге у Застройщика. Участник долевого строительства передает в Залог Залогодержателю в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору, в соответствии с положениями которого Кредитор обязуется предоставить Заемщику кредит на участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства, права требования по настоящему договору. С момента государственной регистрации права собственности Участника на приобретаемый Объект недвижимости, он передается в залог Банку (**считается заложенным в силу закона**) в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк,

местонахождение: \_\_\_\_\_, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации года за регистрационным номером \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до \_\_\_\_\_ года, серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданное \_\_\_\_\_, дата внесения записи \_\_\_\_\_ г., почтовый адрес: \_\_\_\_\_, реквизиты:

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – Участник. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Участника, возникших на основании Кредитного договора № ..... от ..... 20\_\_ года о предоставлении кредита по программе «Приобретение строящегося жилья» в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек** с уплатой за пользование

кредитом \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **процентов годовых** на инвестирование строительства Объекта недвижимости: \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_, заключенного между и Банком в городе \_\_\_\_\_ ... **20** года на срок \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) месяцев, считая с даты его фактического предоставления.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчётов по настоящему Договору в платёжных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №1/МН от \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

4.9. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.9.1. Участник обязан уплатить цену настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, установленном настоящим Договором, до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

4.10. Участник самостоятельно несёт расходы при осуществлении расчётов по настоящему Договору.

4.11. 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:

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

4.11.2. Расходы на коммунальные услуги по Объекту (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта и т.д.), а также расходы на техническое содержание, ремонт Объекта, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом, обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта 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;

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

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

4.11.5. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом о долевом участии.

4.12. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, определёнными по данным бухгалтерского учёта Застройщика.

4.13. Расходы на открытие счета эскроу Участник несет самостоятельно за свой счет.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее **31.07.2023 г.**, при этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору.

5.1.1. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2 Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому обеими Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.1. Вместе с Актом приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3 Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, сообщает Участнику о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с

описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в ст. 12 настоящего Договора. Участник обязуется приступить к приемке Объекта, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (если иной срок принятия Объекта Участником не будет установлен Застройщиком в сообщении), выполнить все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 4.4 Договора, а также подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трёх) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4 Застройщик по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику, в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Законом о долевом участии);

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления или распечаткой с сайта Почты России из раздела отслеживания почтовых отправлений).

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта.

5.5 Уклонение и/или Отказ Участника от приемки Объекта и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным при наличии одного из следующих обстоятельств:

- неявка Участника в установленный п. 5.3 Договора срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

- отказ Участника от приемки Объекта не содержит ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;

- отказ Участника от приемки Объекта не содержит мотивированной ссылки на нарушенные Застройщиком условия Договора, требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и норм действующего законодательства и/или указанные Участником ссылки не относятся к обнаруженным Участником несоответствиям Объекта;

- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Объекта и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6 В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.4 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что не получение Застройщиком письменных возражений Участника долевого строительства в течение месяца с момента получения Участником долевого строительства предложения об изменении Договора, означает согласие Участника долевого строительства с новыми сроками окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.7 С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2 Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

6.5 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6 Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (или ненадлежащих первичных отделочных работ), проведённого самим Участником или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства 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.

6.7 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6.8 До момента оформления прав собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.). После оформления прав собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.9 В случаях если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта; или Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки Объекта долевого строительства в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения информации о ненадлежащем качестве.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1 Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Цену Договора в объёме и на условиях, предусмотренных статьёй 4 настоящего Договора, в том числе с учётом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п.п. 4.4, 4.6 Договора.

7.1.2. С момента получения от Застройщика сообщения в порядке, установленном п. 5.3 Договора, принять Объект путём подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.3. Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счёт в эксплуатирующей организации.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязуется компенсировать Застройщику расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество – расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей Жилой дом организацией. Указанные расходы компенсируются за период с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Расходы, указанные в настоящем пункте, Участник возмещает в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что эти расходы оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Застройщику, Участником выплачивается пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы подлежащей оплате за каждый день просрочки.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.



7.1.5. После приёмки Объекта по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, за свой счёт в течение 1,5 (полутора) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Письменное согласие Застройщика является неотъемлемым реквизитом в документах, составленных при уступке права требования, которые будут переданы в регистрирующий орган.

7.1.8. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и кадастровый учет Объекта,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

- уступка права требования к третьим лицам.

7.1.11. Участник предоставляет в регистрирующий орган на момент подписания настоящего Договора все необходимые документы для его регистрации и регистрации залога в силу закона, принадлежащего Участнику на основании настоящего договора.

7.1.12. До получения свидетельства о праве собственности на Объект, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке, после получения свидетельства о праве собственности на Объект.

7.2 Обязанности Застройщика:

7.2.1 За свой счёт и за счёт денежных средств Участника организовать строительство Жилого дома. Использовать денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом участии и положениями настоящего Договора.

7.2.2 Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3 Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами.

7.2.4 Застройщик до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3 Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4 Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

7.5 Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. 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).

8.2. 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.

8.3. 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, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. 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.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1 Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.2 Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

10.3. Участник и Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, установленных Законом о долевом участии.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке, Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

10.5. В случаях, предусмотренных в п. 10.3 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

10.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора в внесудебном порядке.

10.7. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, не указанным в п. 10.3 настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора (полная или частичная неоплата) и/или очередного платежа (п. 4.7 Договора), Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.9. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.10. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона о долевом участии в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона, а также в случае нарушения Участником срока внесения Цены Договора, ее части, внесения очередного платежа не в полном размере, согласно ст. 4 Договора, в порядке установленным действующим законодательством.

10.12. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, при этом с Участника, желающего расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным применимым Законом, Застройщик вправе требовать отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены договора.

10.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.

10.14. Стороны подтверждают, что изменение Проектной декларации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1 Любая информация о финансовом и ином положении Сторон, а также об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2 В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

11.3 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Участник обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней извещать Застройщика письменно всеми доступными способами.

Застройщик, об изменении реквизитов, уведомляет путем размещения информации на сайте Застройщика в сети интернет, адрес которого указан в п. 2.2.3 Договора, без направления в адрес Участника письменных уведомлений. Участник считается уведомленным об изменении реквизитов Застройщика надлежащим образом, с момента размещения Застройщиком информации на сайте.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Стороной об изменении адреса несёт Сторона, не уведомившая о таком изменении.

11.4 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все сообщения и уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления, сообщения, претензии, предусмотренные настоящим Договором, направленные Застройщиком, считаются полученными Участником долевого строительства по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления почтового отправления Застройщиком по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, в том числе и в случае, если оператором почтовой связи любое из указанных отправлений будет возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или с сообщением об истечении срока хранения почтового отправления органами почтовой связи.

В таком случае, по истечении указанного в настоящем пункте пятнадцатидневного срока, начинается течение сроков, в которые Участник долевого строительства обязан совершить соответствующие действия, предусмотренные настоящим Договором.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Если регистрация ДДУ происходит в электронном виде, то абзац ниже оставить в ДДУ, если регистрация происходит на бумажном носителе, то абзац ниже подлежит исключению:**

По согласованию Сторон регистрация настоящего договора будет произведена через автоматизированную систему «Онлайн Регистрация», посредством информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://onreg.parline.ru>, используемая для направления пакета документов в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

11.6 Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7 Приложением к настоящему Договору является:

**Приложение № 1 - Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома**

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО «Симон Джессо»

Адрес местонахождения: 105264, г. Москва, ул. 5-я

Парковая, д.46, офис 3А

ОГРН 1127746436179

ИНН/КПП 7703769586 / 771901001

Банковские реквизиты:

Расч. счет 40702810240000053746

ПАО СБЕРБАНК

Корр. счет 30101810400000000225

БИК 044525225

**Участник:**

\_\_\_\_\_

пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ года,

место рождения: \_\_\_\_\_,

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ года,

код подразделения: \_\_\_\_ - \_\_\_\_,

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ *индекс* \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_

номер телефона \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

**Арсенчук Валерий Евгеньевич**

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(подпись)

(инициалы и фамилия)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору № 1/МН**  
**участия в долевом строительстве**  
**от «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ПЛАНЕ СОЗДАВАЕМОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**Застройщик:**  
**ООО «Симон Джессо»**  
**Генеральный директор**  
**Арсенчук Валерий Евгеньевич**

\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Участник:**  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*(подпись)*

/ \_\_\_\_\_  
*(инициалы и фамилия)*