ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

г. Обнинск «__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Парковый», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Дорогайкина Евгения Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, **и Гражданин Российской Федерации** _____, пол ___, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт РФ: серия _____, выдан _____ дата выдачи _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, 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», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Объект недвижимости – многоквартирный дом, строящийся (создаваемый) на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 40:27:030301:6303, площадью 5317+/-18 кв. м (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: под жилищное строительство, для объектов жилой застройки). Адрес (местонахождение) земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира - Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Маркса, Общественный центр города (ЗОНА I).

Адрес (местоположение) Объекта недвижимости: Российская Федерация, Калужская область, г. Обнинск, пр-т Маркса, Общественный центр города (Зона 1) Жилой Дом 2. По окончании строительства адрес Объекта недвижимости будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Калужская область. Зона 1 общественного центра г. Обнинска. Жилой комплекс со встроенными помещениями офисов, торговыми центрами и подземной автостоянкой. Корректировка. 2 этап – Жилой дом № 2
Назначение объекта	Жилое
Этажность	7-11
Общая площадь	16 670
Материал наружных стен	Железобетонные пилоны / кладка из газобетонных блоков, минераловатные плиты 50+130 мм, вентилируемый фасад
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонная монолитная плита
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта недвижимости определяются по результатам обмеров Объекта недвижимости органами технической инвентаризации, кадастровым инженером или иным уполномоченным лицом в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в его состав.

Предварительное (планируемое) описание Объекта долевого строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией приведено в Приложении №1 к настоящему Договору.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности, приведенной в

Приложении №2 к настоящему Договору. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Общая площадь квартиры, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, является проектной (планируемой). Окончательная площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов/лоджий без применения понижающих коэффициентов) будет определена после сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации, кадастровым инженером или иным уполномоченным лицом в соответствии с действующим законодательством.

Номер квартиры на площадке, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору, является условным. По окончании строительства Объекта недвижимости номер квартиры, соответствующей Объекту долевого строительства, будет определен в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Объекта недвижимости.

Схема расположения квартиры на поэтажном плане Объекта недвижимости устанавливается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Окончательное определение характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2.1. В состав **общего имущества в Объекте недвижимости**, которое будет находится в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и передачи Объектов долевого строительства участникам долевого строительства не входят машиноместа подземной автостоянки, нежилые помещения и места общего пользования для указанных машиномест, нежилые помещения общественного назначения и места общего пользования для указанных нежилых помещений, наземная автостоянка, расположенная на территории, крышная котельная с размещенным оборудованием и газопроводами к ней, ИТП с размещенным оборудованием.

1.3. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Объекта недвижимости проектной документации.

1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площади всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, при этом площадь лоджий/балконов учитывается соответственно с коэффициентами 0,5 и 0,3.

1.5. Регистрирующий орган - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.6. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 40-302000-2018 от 14.03.2018 г.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214 - ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон N 214-ФЗ), которая размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика https://parkovyicentr.ru/ и на сайте www.НАШ.ДОМ.РФ в Едином реестре застройщиков (ООО «Парковый»). Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.8. Банк – Дополнительный офис №8608/0219 Калужского отделения №8608 ПАО Сбербанк место нахождения: г. Обнинск, пр. Маркса, 46, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, корр./счет 30101810100000000612, в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк БИК 042908612.

1.9. Эскроу-агент: ПАО Сбербанк

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

2.1.1. Правоспособность ООО «Парковый» как юридического лица – Свидетельством о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Брянску 11 сентября 2017 года, за основным государственным регистрационным номером 1173256009453.

2.1.2. Правомерность использования земельного участка под жилую застройку – Застройщик является правообладателем земельного участка, что подтверждается Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - земельный участок № 40:27:030301:6303-40/066/2020-1 от 09.09.2020 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области. Согласно указанной Выписки из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 40:27:030301:6303 расположен по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес

ориентира: Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Маркса, Общественный центр города (ЗОНА I).

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, передан в залог ПАО СБЕРБАНК в обеспечение обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Объекта недвижимости.

2.1.3. Правомерность строительства Объекта недвижимости – Разрешение на строительство № RU 40-302000-23-2018, выданное 14 марта 2018 года Администрацией города Обнинска.

2.1.4. Стороны согласовали, что в случае внесения изменений в проектную документацию требующих получение нового Разрешения на строительство или внесения изменений в Разрешение на строительство, внесения изменений в настоящий Договор и подписания дополнительных соглашений, в части внесения изменений в сведения о Разрешении на строительство не требуется. Такое изменение будет обязательным для Сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

2.1.5. Способом обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору является расчет посредством счета эскроу с учетом раздела 4 настоящего Договора.

2.1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Застройщик и проектная декларация соответствуют требованиям, установленным Законом N 214-ФЗ.

2.2. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:

2.2.1. Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему Договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны;

2.2.2. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2.2.3. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.

2.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он:

2.3.1. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о статусе и полномочности Застройщика как участника строительства Объекта недвижимости, а также статусе и полномочности руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о сроках и условиях строительства Объекта недвижимости;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- о правовых основаниях строительства Объекта недвижимости.

2.3.2. Все положения настоящего раздела Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений у него не имеется.

2.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

3.2. Проектная декларация опубликована 29 ноября 2021 года на сайте https://parkovyicentr.ru/.

3.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации. Факт ознакомления с проектной декларацией подтверждается подписанием настоящего Договора.

3.4. Объектом долевого строительства является квартира, находящаяся в Объекте недвижимости, и указанная в ***Приложении № 1***, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства производит уплату цены Договора в размере и в сроки, указанные в ***Приложении № 3*** к Договору.

3.6. Срок завершения строительства Объекта недвижимости – 2-й квартал 2023 года.

3.7. Срок получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – 2-й квартал 2023 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 4-й квартала 2023 года включительно, в соответствии с ч.2 и ч.3 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

В случае продления сроков окончания строительства (получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта) согласно разрешительной документации до даты, наступающей позднее указанной в настоящем пункте, Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства не позднее шести месяцев с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. О продлении срока завершения строительства Объекта недвижимости, указанного в настоящем пункте, Застройщик обязуется письменно известить Участника долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до истечения данного срока, путем направления в адрес Участника долевого строительства заказного письма (с уведомлением о вручении). Обязанность Застройщика по извещению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом с момента передачи указанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Участнику долевого строительства. Стороны соглашаются, что при полной строительной готовности Объекта недвижимости Застройщик вправе завершить строительство, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию), передать Объект долевого строительства до наступления установленного настоящим пунктом Договора срока, а Участник долевого строительства обязан его принять в определенный Застройщиком срок.

3.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог третьим лицам земельного участка и возводимого на нем строящегося Объекта недвижимости с целью привлечения финансовых средств на строительство Объекта недвижимости.

3.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на возведение последним на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора, любых других объектов, включая здания, сооружения, пристройки к зданиям, возводить иные объекты, а также на залог права собственности на данный земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других Объектов, строящихся на указанном земельном участке.

При этом на вновь возведенные Застройщиком объекты залог в пользу участников долевого строительства, установленный Законом N 214-ФЗ, не распространяется.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

4.1. Цена Договора, определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и на момент подписания настоящего Договора составляет _____,00 (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Цена Договора является действительной только для настоящего Договора.

В цене Договора, в том числе, учтены суммы денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, отнесенные действующим законодательством к целевому использованию денежных средств Участника долевого строительства, затраты Застройщика по договорам и соглашениям с Администрацией г. Обнинска при условии передачи построенных объектов в муниципальную собственность, на оплату вознаграждения Застройщика.

Перечень объектов инженерной и прочей инфраструктуры, подлежащих передаче Застройщиком в муниципальную собственность, определяется проектной декларацией без внесения изменений в настоящий договор.

Участник долевого строительства не вправе требовать представления документов об использовании денежных средств, полученных Застройщиком.

Цена договора не включает в себя финансирование проектирования и строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих финансированию за счет третьих лиц и не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом N 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: 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@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____
(Фамилия, Имя, Отчество Участника долевого строительства)

Бенефициар: Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Парковый»

Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 7 (семи) банковских дней после дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калужской области.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: «31» декабря 2023 г.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения денежных средств на счет эскроу (период просрочки определен ч.4 и ч.5 ст.5 Закона N 214-ФЗ) Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Участника долевого строительства в письменной форме.

В соответствии с Законом N 214-ФЗ за нарушение сроков оплаты Цены Договора разделом 9 настоящего Договора также предусмотрена ответственность Участника долевого строительства (пени).

4.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, кадастровым инженером или иным уполномоченным лицом в соответствии с действующим законодательством.

Если по результатам обмеров фактическая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий) окажется **больше или меньше** проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору (без учета площади балконов и лоджий), то стороны производят **дополнительные взаиморасчеты** за величину недостающей или превышающей разницы фактической общей площади Объекта по отношению к проектной площади Объекта. Установив разницу площадей, Застройщик расчетным путем определяет размер доплаты/возврата исходя из цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора и общей проектной площади Объекта долевого строительства (без учета балконов и лоджий), указанной в первоначальной редакции Приложения № 1 без учета последующих перепланировок, что оформляется отдельным соглашением сторон, в котором указываются актуальные банковские реквизиты для перечисления денежных средств. При этом доплата должна быть произведена Участником долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

Величина доплаты/возврата, определенная в вышеуказанных соглашениях, является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе в случае изменения площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта долевого строительства. При дополнительных (повторных) обмерах Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации, проведенных по инициативе Участника долевого строительства, величина доплаты/возврата, рассчитанная на основании предыдущих обмеров Объекта, изменению не подлежит.

Если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки/объединения уменьшится площадь или количество межкомнатных перегородок, стен или иных разделяющих конструкций либо какие-либо из них не будут возведены, их стоимость Застройщиком не будет возмещаться, цена Договора в этой связи уменьшению не подлежит.

В случае если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки/объединения в Объекте долевого строительства не будут установлены балконные двери, балконные блоки, входные двери в меньшем количестве (в том числе в случае объединения Объектов долевого строительства), то их стоимость Участнику долевого строительства не возмещается, равно как и их возврат в натуре, Цена Договора в указанном случае также изменению не подлежит.

4.5. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон в случае достижения Сторонами соглашения об изменении сроков оплаты и порядка расчетов (привлечение кредитных средств) Участником долевого строительства, а также в случаях, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по банковским тарифам за перечисление Участником долевого строительства денежных средств в оплату Цены Договора. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.7. Вознаграждение Застройщика за реализацию проекта строительства Объекта долевого строительства определяется в момент передачи Объекта долевого строительства в виде разницы между суммой денежных средств, указанной в п.4.1. настоящего Договора, и суммой фактических затрат

Застройщика и целевым финансированием Застройщика, связанными со строительством Объекта недвижимости.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания передаточного акта (акта приема-передачи) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости;
- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;
- гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства изделия, материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.

6.1.3. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

6.1.4. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.1.5. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта недвижимости, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и об исполнении Сторонами обязательств по настоящему Договору в объеме, установленном Законом N 214-ФЗ.

6.1.6. Надлежащим образом, в строгом соответствии с законодательством и разделом 8 настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.1.7. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.1.8. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до

истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию об увеличении сроков строительства и соответствующее предложение об изменении настоящего Договора.

6.1.9. После получения от Участника долевого строительства полного пакета документов, указанного в п.7.1.2 настоящего Договора, обеспечить представление указанных документов для государственной регистрации настоящего Договора.

6.1.10. При получении от Участника долевого строительства обоснованного требования, указанного в п.7.2.2 настоящего Договора, предпринять меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта долевого строительства.

6.1.11. Исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством и настоящим Договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Передавать в залог третьим лицам земельный участок и строящийся на нем Объект недвижимости с целью привлечения денежных средств на строительство Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

6.2.2. Самостоятельно определять направление использования полученных денежных средств.

6.2.3. Требовать от Участника долевого строительства документы, необходимые для исполнения и государственной регистрации Договора и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.2.4. Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проектную документацию на Объект недвижимости, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор, в том числе в Приложение № 2 к Договору. Такое изменение будет обязательным для сторон с момента внесения изменений в проектную декларацию и опубликования их в порядке, предусмотренном для опубликования проектной декларации.

6.2.5. Вносить изменения в проектную декларацию, размещая их на сайте https://parkovyicentr.ru/.

6.2.6. По истечении одного дня после истечения срока передачи, указанного в сообщении Застройщика, предусмотренного п.8.1 настоящего Договора, (предполагаемый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) – составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением Застройщика срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается его необоснованный отказ от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Закона N 214-ФЗ в предусмотренный в сообщении Застройщика срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо возврате заказного письма по иным причинам).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного документа.

6.2.7. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе согласно п. 7.1.1 Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Произвести оплату цены Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. Предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего Договора и нотариально уполномочить представителя для осуществления государственной регистрации в срок не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней с момента подписания настоящего договора, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от государственной регистрации договора и его исполнения.

Предоставить Застройщику все необходимые документы для государственной регистрации права

собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и нотариально уполномочить представителя для осуществления государственной регистрации в срок не позднее 30 (тридцать) дней с момента подписания передаточного акта и иных документов, связанных с передачей Объекта долевого строительства, после уплаты цены договора, в том числе в случае, предусмотренном п.4.4. настоящего Договора, выполнения обязательств, предусмотренных п.7.1.4 и п.7.1.7 настоящего Договора, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, в установленные сроки, Застройщик вправе отказаться от выполнения своих обязательств по представлению документов на государственную регистрацию права собственности.

7.1.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться для его принятия в указанный в сообщении Застройщика срок, или при наличии непреодолимых препятствий не позднее одного рабочего дня со дня получения сообщения согласовать с Застройщиком иной срок.

7.1.4. Нести расходы пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по техническому обслуживанию Объекта недвижимости, своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, услуги по управлению, начиная со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства .

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Объекта недвижимости соразмерно общей площади Объекта долевого строительства и показаниям счетчиков.

7.1.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иные работы, связанные с отступлением от проекта.

7.1.6. Предварительно (не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до заключения соответствующего договора) согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга.

7.1.7. Заключить с управляющей организацией договор на обслуживание Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

7.1.8. После приемки Объекта долевого строительства и до окончания гарантийного срока сохранять архитектурный облик Объекта недвижимости: не устанавливать на фасаде Объекта недвижимости оборудование (телевизионные, радио, спутниковые антенны, другое подобное оборудование), при замене остекления окон внешней вид рамы должен соответствовать проекту Объекта недвижимости, кондиционеры и другое подобное Оборудование устанавливать в обозначенных для этого проектом Объекта недвижимости местах.

7.1.9. До заключения договора с управляющей организацией многоквартирного жилого дома при проведении отделочных работ Объекта долевого строительства соблюдать регламент производства таких работ, утвержденный Застройщиком, и вручаемый Участнику долевого строительства в момент передачи Объекта долевого строительства.

7.1.10. Исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства имеет право:

7.2.1. Уступать другим (физическим и/или юридическим) лицам свои права или одновременно с уступкой прав переводить на других (физических и/или юридических) лиц свой долг по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного Акта при условии, что такие лица примут на себя в полном объеме обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (пункт 7.1.6 настоящего Договора) и последующему оформлению замены стороны в договоре счета эскроу. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора (соглашения) об уступке права, заключаемого Участником долевого строительства с третьими лицами.

Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы по государственной регистрации уступки прав несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по Договору и обязуется уведомлять правопреемников об этих условиях. На основании изложенного, правопреемник также будет считаться осведомленным и согласным с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по Договору без подписания каких-либо дополнительных документов.

7.2.2. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого

строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

- если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий настоящего договора;

- если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

- если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником лично,

- предъявляется Застройщику в письменном виде,

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие,

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков.

Под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков строительства Объекта недвижимого имущества по настоящему Договору, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения требования Участника долевого строительства. Застройщик, исходя из конкретной ситуации и своих возможностей, вправе уменьшить указанный срок.

7.2.3. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные п/п 2 и п/п 3 ч.2 ст.7 Закона N 214-ФЗ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства. В указанном сообщении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по передаточному акту (акту приема-передачи), подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства уплата Цены Договора произведена не в полном объёме, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора. В этом случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

8.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства и приступить к принятию Объекта долевого строительства, совершив в указанный срок одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком передаточного акта, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения дефектов и/или недоделок перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика. Срок устранения недостатков не засчитывается в срок просрочки передачи Объекта долевого строительства.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном осмотре (явные недостатки). Впоследствии Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре, и устраняются за его счет.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по

принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил ни одного из вышеуказанных действий.

8.4. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренные п.6.2.6. настоящего Договора.

8.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил ни одного из действий, предусмотренных п.8.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 8.3. настоящего Договора.

8.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

8.7. Стороны достигли соглашения о том, что наличие окалин, мелких царапин, небольших повреждений, неточности регулировки в работоспособности механизмов оконных и балконных дверных блоков не являются препятствием для приемки Объекта долевого строительства и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта. При наличии таких недостатков Стороны подписывают передаточный акт, предусматривающий обязательство Застройщика устранить эти недостатки в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней.

При этом Стороны согласились, что регулировка механизмов оконных и балконных блоков проводится Застройщиком за свой счет однократно на основании заявления Участника долевого строительства при приемке Объекта долевого строительства либо в течение гарантийного срока.

Вместе с тем, Стороны согласовали условие о том, что незначительные повреждения поверхности оконных и балконных дверных блоков не относятся к отступлениям от условий Договора и (или) указанным в ч.1 ст.7 Закона N 214-ФЗ обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, а также существенно не нарушают требований к качеству Объекта долевого строительства и не влекут наступление последствий, предусмотренных ч.2 и ч.3 ст.7 Закона N 214-ФЗ.

8.8. В случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту Участник имеет просроченную задолженность по уплате цены Договора, в том числе в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства по результатам обмера органами технической инвентаризации, срок передачи ему Объекта долевого строительства продлевается до полного исполнения им обязанности по оплате задолженности по указанным платежам.

8.9. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном порядке, удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости проектной документации, подтверждает факт его создания и является подтверждением соответствия качества Объекта недвижимости в целом и входящего в его состав Объекта долевого строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

8.10. Участник долевого строительства осведомлён о том, что в случае невозможности вручения ему почтового отправления Застройщика с сообщением о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения или истечением срока его хранения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и об исполнении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

8.11. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.8.4. настоящего Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

8.12. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства, или ненадлежащее исполнившая свои

обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом N 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 3.7 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в двойном размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения сроков возврата Участнику долевого строительства денежных средств согласно пунктам 12.4-12.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в двойном размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

9.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, или от государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства по окончании строительства выражающееся, в том числе, в непредставлении Застройщику необходимых документов, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 5 (пяти) % (процентов) от цены Договора.

9.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон, в том числе, но не исключительно: явления природы, эпидемии, и иные события такого рода, акты государственных и местных органов власти, иные обстоятельства непреодолимой силы непосредственно влияющие на исполнение настоящего Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.3. Если, по мнению Сторон, строительство Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть по инициативе Участника долевого строительства в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение не менее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменной претензии от Участника долевого строительства. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон.

Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

12.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, и в установленном порядке.

12.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях,

предусмотренных действующим законодательством, и в установленном порядке, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договора.

12.4. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируется положениями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу.

12.5. Не является основанием для расторжения договора изменение общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с п.4.4. настоящего Договора от проектной (планируемой) площади, указанной в Приложении N1 к настоящему Договору.

12.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

13. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством Российской Федерации.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

14.2. Стороны обязуются сообщать о существенных изменениях в своей хозяйственной деятельности, влияющих, или могущих повлиять на исполнение настоящего Договора: о изменении почтовых, расчетных реквизитов и об отмене доверенностей лиц, действующих в рамках настоящего Договора не позднее 5 (пяти) дней с момента изменения вышеперечисленных обстоятельств. До получения уведомления об изменении реквизитов, исполнение по прежним реквизитам засчитывается в счет исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом корреспонденция, направленная в адрес Стороны и возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата или в связи с истечением срока хранения, считается полученной Стороной с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае, если Сторона-отправитель не была заранее уведомлена об изменении почтового адреса Стороны-получателя.

Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй стороны действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней, отсутствия Участника долевого строительства по указанному им месту фактического проживания (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

14.3. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

14.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

14.5. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные Договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

14.6. Подписание настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку персональных данных, включая сбор, хранение, использование, в том числе с целью рассылки информационных материалов, и в иных целях.

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

14.8. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 (Объект долевого строительства);
- Приложение № 2 (Виды работ, выполняемых в Объекте долевого строительства).
- Приложение № 3 (Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты).

14.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один экземпляр – для хранения в регистрирующем органе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:
ООО «Парковый»
Местонахождение (юридический адрес):
241047, Брянская область, г. Брянск,
ул. 2-я Мичурина, дом 31, офис 8
Фактический адрес:
249034, г. Обнинск Калужской области,
ул. Гагарина, д. 20А, офис 301
ИНН 3257056071; КПП 325701001
ОГРН 1173256009453
р/с 40702810722240005139
в дополнительном офисе №8608/0219 Калужского
отделения №8608 ПАО Сбербанк
место нахождения: г. Обнинск, пр. Маркса, 46 ОГРН
1027700132195; ИНН 7707083893
к/счет 30101810100000000612
в Калужском отделении №8608
ПАО Сбербанк; БИК 042908612
e-mail: parkovii.obninsk@gmail.com

Генеральный директор
ООО «Парковый»

_____/**Е.Г. Дорогайкин**/

Участник долевого строительства

_____
тел.: _____

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:
По адресу регистрации

Участник долевого строительства:

_____/ _____./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ __ от «__» _____ 202_г.

Объект долевого строительства

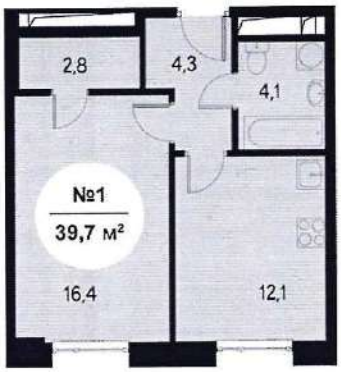
Объектом долевого строительства является – жилое помещение (квартира), в строящемся жилом комплексе с встроенными помещениями офисов, торговыми центрами и подземной автостоянкой: Корректировка. 2 этап – Жилой дом № 2, на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030301:6303, расположенном по адресу: Российская Федерация, Калужская область, г. Обнинск, пр-т Маркса, Общественный центр города (Зона 1) Жилой Дом 2, имеющая следующие проектные характеристики:

Корпус	Дом	Этаж	Номер квартиры на площадке	Количество жилых комнат	Общая площадь квартиры с учетом балконов/лоджий, входящих в состав квартиры, без учета понижающих коэффициентов

Описание квартиры:
- комната 1 _____ кв. м
- комната 2 _____ кв. м
- кухня _____ кв. м
- санузел _____ кв. м
- ванная _____кв. м
- коридор _____кв. м
- балкон _____кв. м

ИТОГО: _____ кв. м

ПЛАН 9 этажа:



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Парковый»

_____ Е.Г. Дорогайкин

Участник долевого строительства:

_____/ _____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ __ от «__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Парковый», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Дорогайкина Евгения Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, 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», настоящим Приложением установили следующее:

В Объекте долевого строительства, а также в частях Объекта недвижимости, относящихся к общему имуществу, выполняются следующие виды работ:

1.Общестроительные работы:

1.1. Строительно-монтажные работы надземной части здания, по возведению монолитного железобетонного каркаса, наружным стенам, лестницам и шахтам выполняются в объеме проекта.

1.2. Межквартирные перегородки выполняются в объеме проекта из монолитного железобетона (стены, пилоны) и блоков ячеистого бетона толщиной 200 мм.

1.3. Перегородки санузлов выполняются в однокомнатных квартирах из кирпича толщиной 120 мм на всю высоту стен, в остальных квартирах в два ряда для обозначения контура помещения.

1.4. Межкомнатные перегородки в квартирах выполняются из ячеистого бетона толщиной в 100 мм на высоту одного ряда блоков для обозначения контура помещения.

1.5. Кровельные и другие специальные работы выполняются в объеме проекта.

2. Окна:

2.1. Квартиры - устанавливаются окна с двухкамерным стеклопакетом, профиль ПВХ. В проемах, выходящих на остекленные балконы/лоджии - окна и балконные двери со стеклопакетом профиль ПВХ или алюминий.

2.2. Остекление балконов/лоджий – свето-прозрачные конструкции из алюминиевого или ПВХ профиля с однокамерными стеклопакетами.

3. Двери:

3.1. Квартиры – устанавливаются только входные двери с фурнитурой (межкомнатные двери не устанавливаются).

3.2. Места общего пользования жилой части дома – согласно экспликации в объеме проекта.

3.3. Входные двери в жилую часть – в объеме проекта.

3.4. Служебные и технические помещения – в объеме проекта.

4. Внутренние отделочные работы:

4.1. Места общего пользования выполняются – согласно проекту интерьерных решений в объеме проекта.

4.2. Машинное отделение лифта, венткамеры и технические помещения техэтажа – в объеме проекта согласно ведомости отделки.

4.3. Потолки Объекта долевого строительства - монолитная железобетонная плита без отделки.

4.4. Стены Объекта долевого строительства – оштукатуривание стен и откосов не производится.

4.4. Полы Объекта долевого строительства – монолитная железобетонная плита. Устройство стяжки не осуществляется.

5. Фасады, включая цоколь:

5.1. Устройство вентилируемого фасада, цоколь – керамогранит.

6. Внутренние инженерные сети и оборудование:

6.1. Отопление - проектом предусмотрено теплоснабжение от крышной газовой котельной размещаемой на кровле. Внутри Объекта долевого строительства устанавливаются радиаторы с установкой счетчика на этаже.

6.2. Вентиляция – естественная вытяжная вентиляция помещений квартир.

6.3. Водопровод и канализация - разводка холодной и горячей воды выполняется в объеме проекта. Отводы стояков в квартирах заканчиваются шаровыми кранами, устанавливаются водомерные счетчики с КФРД. Разводка по санузлам и кухням не выполняется.

6.4. В квартирах отводы на канализационных стояках укомплектовываются заглушками (разводка по санузлам и кухням не предусматривается).

7. Электромонтажные работы:

7.1. Места общего пользования, технические помещения выполняются работы в объеме проекта.

Все квартиры - работы выполняются в объеме проекта до квартирных электрощитов.
Выполняется установка счетчиков в поэтажных щитах.
На фасаде дома устанавливается указатель почтового адреса, пожарного гидранта.

8. Слаботочные системы:

8.1. Сети телевидения, телефонизации и интернета выполняются до поэтажных щитов.

9. Лифт:

9.1.Монтаж лифтового оборудования в объеме проекта с наладкой и сдачей в эксплуатацию.

10. Диспетчеризация лифта:

10.1.Выполняется в объеме проекта.

11. Системы автоматики:

11.1.Выполняются в объеме проекта с наладкой и сдачей в эксплуатацию.

12. Благоустройство:

12.1. Мощение тротуаров, отмосток, проездов выполняется в объеме проекта.

12.2. Установка малых форм, наружного освещения выполняется в объеме проекта.

12.3. Озеленение выполняется в объеме проекта.

Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проект, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости без внесения соответствующих изменений в настоящее Приложение. Такое изменение будет обязательным для сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора и составлено в 4 (четырех) экземплярах.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Парковый»
Местонахождение (юридический адрес):
241047, Брянская область, г. Брянск,
ул. 2-я Мичурина, дом 31, офис 8
Фактический адрес:
249034, г. Обнинск Калужской области,
ул. Гагарина, д. 20А, офис 301
ИНН 3257056071; КПП 325701001
ОГРН 1173256009453
р/с 40702810722240005139
в дополнительном офисе №8608/0219 Калужского
отделения №8608 ПАО Сбербанк
место нахождения: г. Обнинск, пр. Маркса, 46 ОГРН
1027700132195; ИНН 7707083893
к/счет 30101810100000000612
в Калужском отделении №8608
ПАО Сбербанк; БИК 042908612
e-mail: parkovii.obninsk@gmail.com

Генеральный директор
ООО «Парковый»

_____/Е.Г. Дорогайкин/

Участник долевого строительства

тел.: + 7
e-mail:

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:
По адресу регистрации

Участник долевого строительства:

_____/ _____ /

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ __ от «__» _____ 202_г.

Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты

Общество с ограниченной ответственностью «Парковый», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Дорогайкина Евгения Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, 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», настоящим Приложением установили следующее:

1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере (____) руб., НДС не облагается.

2. Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке - ПАО Сбербанк.

3. Срок уплаты цены Договора: в течение 7 (семи) банковских дней после дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калужской области путем внесения денежных средств на счет эскроу.

4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на счет эскроу.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с условиями настоящего Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

5. При осуществлении платежей по Договору необходимо указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № от «__» _____ 202_г., НДС не облагается».

6. 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.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Парковый»
Местонахождение (юридический адрес):
241047, Брянская область, г. Брянск,
ул. 2-я Мичурина, дом 31, офис 8
Фактический адрес:
249034, г. Обнинск Калужской области,
ул. Гагарина, д. 20А, офис 301
ИНН 3257056071; КПП 325701001
ОГРН 1173256009453
р/с 40702810722240005139
в дополнительном офисе №8608/0219 Калужского отделения №8608 ПАО Сбербанк
место нахождения: г. Обнинск, пр. Маркса, 46
ОГРН 1027700132195; ИНН 7707083893
к/счет 30101810100000000612
в Калужском отделении №8608
ПАО Сбербанк; БИК 042908612
e-mail: parkovii.obninsk@gmail.com

Генеральный директор
ООО «Парковый»

_____/**Е.Г. Дорогайкин**/

Участник долевого строительства

тел.: + 7 ,
e-mail:

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:
По адресу регистрации

Участник долевого строительства:

_____/ _____/