

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

город Москва

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Переделкино Ближнее» (ООО «СЗ Переделкино Ближнее»), \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### Статья 1. Общие положения

**1.1.** Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок категории земель: земли населённых пунктов с кадастровым номером 77:17:0100211:25358, вид разрешенного использования: 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2.7.1 - Хранение автотранспорта, площадь: 48001 (Сорок восемь тысяч один) кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселения Внуковское, улица Льва Кассиля, и привлекает денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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 № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Нежилого здания.

**1.1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Нежилого здания подтверждают следующие документы:

**1.1.1.1.** *Разрешение на строительство № 77-17-021638-2024 от «02» августа 2024 г., выданное Комитет государственного строительного надзора города Москвы.*

**1.1.1.2.** *Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naui.dom.pf>, а также, на официальном сайте застройщика: <https://client.absgroup.ru/>.*

**1.2.** Участник долевого строительства или Участник – лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Нежилого здания на условиях Договора и получения в будущем права собственности на машино-место в этом здании.

**1.3.** Нежилое здание – Надземная многоэтажная автостоянка открытого типа вместимостью 300 м/мест с коммерческими помещениями по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, деревня Рассказовка, 17 квартал.

Адрес (местоположение): г. Москва, Новомосковский округ, поселение Внуковское, ул. Льва Кассиля.

Общая площадь – 12925,5 кв.м.

Материал наружных стен – Каркас - монолитный железобетон. Наружные стены - монолитная ж/б стена, минераловатный утеплитель, фиброцементные панели (Тип 1); - газосиликатный блок, минераловатный утеплитель, фиброцементные панели (Тип 2); - монолитная ж/б стена, минераловатный утеплитель, перфорированные металлические панели (Тип 3); - газосиликатный блок, металлические перфорированные панели (Тип 4); - металлические перфорированные панели (Тип 5)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности – А++.

Сейсмостойкость – не нормируется в соответствии с "СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81\*" утвержденный Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр.

Этажность – 7 этажей.

**1.4** Объект долевого строительства, Объект – машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и входящие в состав указанного Нежилого здания.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (общая площадь) и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства машино-места, местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Нежилом здании, указаны в Приложении №1 к Договору.

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Нежилого здания и получения разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию. Уточнение

площади Объекта производится после ввода Нежилого здания в эксплуатацию на основании данных технического плана Нежилого здания.

Стороны пришли к соглашению, что любое изменение площади Объекта долевого строительства не влечет перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

Допустимым изменением общей площади, передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади.

**1.5** На момент подписания Сторонами настоящего Договора Нежилое здание и земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

**1.6. Разрешение на ввод Нежилого здания в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Нежилого здания в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Нежилого здания градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.7** Сообщения - заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

## **Статья 2. Предмет договора**

**2.1.** По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Объект долевого строительства, указанный в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 12.01.2027 года**, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

**2.2.** Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, передается Застройщиком Участнику без чистовой отделки и инженерного оборудования.

**2.3.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Нежилого здания и не являются нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Нежилом здании и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Нежилого здания, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

**2.4.1.** Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

**2.5.** Участник подтверждает, что:

**2.5.1.** До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Нежилого здания;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.

**2.6.** Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.6.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге: предоставленный для строительства (создания) Нежилого здания, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок и строящееся на этом земельном участке Нежилое здание.

**2.6.2.** С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания до даты передачи

Объекта долевого строительства Участнику, Нежилое здание считается находящимся в залоге у Участника. При этом нежилые помещения и машино-места, входящие в состав Нежилого здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге у Участника с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

**2.7.** Право собственности Участника на Объект подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

**2.9.** Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

### **Статья 3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Нежилого здания, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Нежилого здания и обеспечения Нежилого здания инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения.

Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Нежилого здания, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Нежилого здания любых третьих лиц по своему усмотрению.

**3.1.2.** Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

**3.1.3.** Передать Участнику Объект по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.1 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**3.1.4.** Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**3.1.5.** Застройщик, в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Нежилого здания и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок начала передачи Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

**3.2.1.** При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Нежилого здания и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Нежилого здания и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

**3.2.3.** Оказать Участнику содействие в оформлении прав собственности на Объект на условиях отдельного договора.

**3.3. Участник обязуется:**

**3.3.1.** Выплатить цену Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

**3.3.2.** В течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о вводе Нежилого здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

**3.3.3.** Подписать Акт приема-передачи.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

**3.3.4.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.5.** Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Нежилого здания (оплата содержания и ремонта Нежилого здания, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

**3.3.6.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление Нежилым зданием осуществляется организацией, определяемой Застройщиком при вводе Нежилого здания в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Нежилым зданием на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

**3.3.7.** Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Нежилым зданием, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Нежилого здания, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством пуш-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Нежилого здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Нежилым зданием, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Нежилым зданием, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

Периодичность получения информационных материалов указывается Участником и может изменяться путем изменения настроек в мобильном приложении Застройщика и (или) в личном кабинете на сайте

Застройщика (далее - Сайт). Если иное не указано в настройках личного кабинета на Сайте, информационные материалы направляются 1 (один) раз в сутки.

Указанные в настоящем пункте соглашения даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3.3.8.** Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

**3.3.9.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

**3.3.10.** Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства, для регистрации права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

#### **Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_.

**4.2.** Расчёты между Участником и Застройщиком по Договору производятся с использованием открытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (далее – «Банк»), при условии предоставления Банку документов необходимых для исполнения аккредитива.

В день подписания Договора Участник открывает в пользу Застройщика безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник, а получателем - Застройщик.

Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива \_\_\_\_\_.

Срок аккредитива – \_\_\_\_\_ календарных дней от даты открытия аккредитива.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Участник оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Застройщика.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора) осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, в Исполняющий банк:

- оригинала или электронной скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами, или скан-образа настоящего Договора, содержащего усиленные квалифицированные электронные подписи Сторон,

- скан-копии или скан-образа Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию о государственной регистрации настоящего Договора, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

**4.3.** Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

**4.4.** За счет средств Участника возмещаются расходы Застройщика на строительство (создание) Нежилого здания, включая расходы на предпроектные, проектные, строительно-монтажные и иные работы, необходимые для строительства Нежилого здания и обеспечения Нежилого здания инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, и прочие расходы, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

**4.5.** Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Нежилого здания у застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

**4.6.** Государственная регистрация права собственности Участника на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника.

**4.7.** Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

## **Статья 5. Качество Объекта. Гарантии качества**

**5.1.** Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта определяется в соответствии с ч.5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, определяется в соответствии с ч.5.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

**5.3.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

**5.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **Статья 6. Особые условия**

**6.1.** Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

**6.2.** Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Нежилого здания, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Нежилым зданием и прилегающей к Нежилому зданию территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Нежилого здания, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом), указанного в п. 1.1 Договора, в вышеуказанных целях;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке Нежилого здания и (или) иных объектов недвижимости.

**6.3.** Стороны определили следующий порядок обмена юридически значимыми Сообщениями (заявлениями, уведомлениями, иными документами) в процессе передачи Объекта от Застройщика Участнику и в период гарантийного срока на Объект:

**6.3.1.** Сообщения направляются путем направления сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

Адрес электронной почты Застройщика: [client@absgroup.ru](mailto:client@absgroup.ru)

Адрес электронной почты Участника: \_\_\_\_\_.

**6.3.2.** Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 6.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

**6.3.3.** Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 6.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороне. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщения и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороне.

**6.3.4.** Стороны пришли к соглашению, что инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства передается Участнику путем направления по адресу электронной почты, указанному в п. 6.3.1 настоящего Договора.

**6.3.5.** Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 6.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

**6.4.** Обмен Сообщениями, указанными в п. 6.3.5. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлениями и описью вложения Почтой России. Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

**6.4.1.** при доставке курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

**6.4.2.** при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо на седьмой день поступления корреспонденции в почтовое отделение стороны-получателя.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 10 Договора.

## **Статья 7. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

**7.1.** Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

**7.1.1.** По взаимному согласию Сторон.

**7.1.2.** Застройщик вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в порядке, по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.1.3.** Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

**7.1.4.** Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

**7.2.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **Статья 8. Ответственность Сторон**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

**8.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

**8.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**8.4.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**8.5.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора,

освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

**8.6.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

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

**8.7.** Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## **Статья 9. Заключительные положения**

**9.1.** Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

**9.2.** При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

**9.3.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

**9.4.** Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

**9.5.** Договор составлен в виде электронного документа и подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

**9.6.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**9.7.** Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

**9.8.** При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

**9.9.** Приложения:

**9.9.1.** Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

## **Статья 10. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_

**Адрес электронной почты:** \_\_\_\_\_

**тел.:** \_\_\_\_\_

**План объекта долевого строительства**

**Стороны:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин \_\_\_\_\_ Российской Федерации**

**Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_**

**тел.: \_\_\_\_\_**