

УТВЕРЖДЕНА

приказом финансового директора
Фонда «Специальные проекты
Фонда защиты прав граждан –
участников долевого строительства»
от «__» _____ 2019 г. № _____

Типовая форма договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве № _____

город Москва

___. __. 20__

Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства», именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО

1. В соответствии с определением от __. __. 20__ по делу № _____, вынесенным Арбитражным судом _____, к Застройщику перешли имущество _____, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
2. На основании части 4 статьи 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, созданном в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенном Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий договор участия в долевом строительстве от __. __. 20__ № _____ (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – [указываются основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 1 части 4 статьи 4 ФЗ № 214-ФЗ)], строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по строительному адресу: _____.

1.2. Объект долевого строительства – [тип помещения], подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **ФЗ № 214-ФЗ**);
- Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства

при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – **ФЗ № 218-ФЗ**);

- Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.2. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- [характеристики земельного участка, правоустанавливающие документы на земельный участок] (далее – **Земельный участок**);
- разрешение на строительство от __.__.20__ № ____, выданное _____;
- определение Арбитражного суда _____ от __.__.20__ по делу № _____.

2.3. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену Договора и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

1	Назначение объекта долевого строительства	
2	Секция	
3	Этаж	
4	Условный номер	
5	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	–
Пункты 6 – 10 указываются, если Объектом долевого строительства выступает жилое помещение (квартира)		
6	Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (кв. метры)	
7	Количество жилых комнат Объекта долевого строительства	
8		1 комната 2 комната 3 комната 4 комната

	Площадь жилых комнат (согласно проектной документации)				
9	Количество и площадь помещений вспомогательного использования	Количество	—	Площадь	—
10	Наличие лоджии, террасы, веранды, балкона		—	Площадь с пониж.коэф.	—

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее – **Передаточный акт**), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.4. Право на оформление права собственности на Объект долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора цена Договора составляет _____ (_____) рублей(-ля) __ копеек(-йки) (далее – **Цена Договора**), что соответствует долевному участию в строительстве __ кв. метров(-а) проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей (-ля) __ копеек(-йки) за 1 кв. метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ», являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____, местонахождение: _____, почтовый адрес: _____, кор. счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № _____, ИНН _____, БИК _____, адрес электронной почты: _____, телефон _____ (далее – **Эскроу-агент**), на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства.

Эскроу-агент – АО «Банк ДОМ.РФ».

Бенефициар – Застройщик.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей(-я) __ копеек(-йки).

Срок условного депонирования – до __.__.20__.

4.3. Цена Договора вносится Участником долевого строительства на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, на цену 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора.

4.5. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

4.6. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Данная сумма денежных средств подлежит выплате Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления последнего из указанных событий (при условии наступления каждого из указанных событий):

- получение Застройщиком от Эскроу-агента суммы денежных средств в соответствии с частью 6 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ;
- подписание между Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в пункте 4.1 настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.

4.8. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при соответствующей необходимости);
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участником долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после окончания строительства Объекта недвижимости и получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее __.__.20__, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству (созданию) Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели и бремя несения расходов на содержание Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания в срок, указанный в уведомлении Застройщика, направляемом в соответствии с пунктом 13.1.2 настоящего Договора, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном ФЗ № 218-ФЗ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой перехода на Участника долевого строительства риска случайной гибели и бремени содержания Объекта долевого строительства.

5.6. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, Стороны, по требованию Участника долевого строительства, составляют Акт и указывают в нем недостатки Объекта долевого строительства и срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней.

5.7. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки Объекта долевого строительства, связанные с ненадлежащим качеством, выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

6.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 части 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т. п.).

8.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.

8.5. С момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.5 Договора самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта или составления одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.5 Договора управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Объектом недвижимости. Договор управления Объектом недвижимости заключается Участником долевого строительства с управляющей организацией одновременно с подписанием Передаточного акта.

8.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

8.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.8. Совместно с Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора представить на государственную регистрацию все подписанные Сторонами экземпляры Договора, а также все документы, необходимые в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и практикой осуществления государственной регистрации, в необходимой форме, содержании и комплектности, а также представить дополнительные документы, требуемые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в случае требования представления указанных документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

Участник долевого строительства обязан предоставить новому Участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового Участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – **Договор уступки**) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений части 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном статьей 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор уступки подлежит государственной регистрации.

9.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.

10.2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения

на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.3. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены настоящего Договора (если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания об их выдаче либо переводе при прекращении настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу-агентом Участнику долевого строительства.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (с использованием любых средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору сдвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в пункте 12.2 настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено почтой по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, направляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно пунктам 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо если оно направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в пункте 15.2 настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все пошлины, уплата которых необходима для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Настоящий Договор составлен в __ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, __ для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- приложение № 1 – План;
- приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. Застройщик:

Наименование	Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства»
Сокращенное наименование	Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»
Адрес	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом./ком. XI/179
ИНН	7704460462
КПП	770401001

15.2. Участник долевого строительства:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Строительный адрес,
номер подъезда (секции): __,
этаж расположения: __, условный номер:
—

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом
строительстве от __.__.20__
№ _____

ПЛАН

Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, стиральные машины, сантехнические приборы в санузлах, межкомнатные двери, мебель не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом
строительстве от __.__.20__
№ _____

Описание Объекта долевого строительства

1. Технические характеристики Объекта недвижимости

Вид, назначение, этажность, строительный адрес Объекта недвижимости	
Общая площадь Объекта недвижимости	
Характеристики Объекта недвижимости	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: Класс энергоэффективности: Сейсмостойкость:

2. Характеристика Объекта долевого строительства

Состояние Объекта долевого строительства к моменту передачи Участнику	
---	--

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /