

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская область, г. Красногорск _____ две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ОПАЛИХА-СИТИ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», юридический адрес: 143409, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5, офис 706-1, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области 02 сентября 2014 года за ОГРН 1145024006434, в лице Генерального директора Борисенко Антона Владимировича, действующего на основании Устава, и

_____, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с государственным кадастровым номером 50:11:0020501:3578 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха площадью 17925+/- 47 кв.м. принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 50:11:0020501:3578-50/011/2018-2 от 14.02.2018 г.

1.2. **Здание** – многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха (ЖК «Серебрянка») корпус 5

1.2.1 Здание имеет следующие основные проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилое здание
Назначение	Жилое
Этажность	12
Общая площадь	44 511,1 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса здания	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (ячеистые блоки)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится

1.3. **Объект долевого строительства** – квартиры, представляющая собой структурно обособленное жилое помещение в Здании, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.3.1. Основные проектные характеристики Объекта долевого строительства перечислены в Приложении №3 к настоящему Договору.

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

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

Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

1.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, с учетом площади помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас.

1.5. Окончательная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Здания на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, с учетом площади балконов и лоджий, веранд и террас.

1.6. Цена договора – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.7. Управляющая организация – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг владельцам и собственникам помещений в таком Здании и пользующимся помещениями в этом Здании лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность.

1.8. Общее имущество в Здании – помещения в Здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование. Нежилые помещения в данном доме, которые будут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не будут предназначаться для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме и не будут относиться к общему имуществу Здания.

1.9. Закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

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

2.2. Строительство Здания ведется на основании:

- Разрешения на строительство №RU50-11-11136-2018 от 29.06.2018 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

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

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

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

2.5. Настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии по Московской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Сторонами в следующем порядке:

2.5.1. В случае подписания дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации таких дополнительных соглашений в течение 10 (десяти) дней с даты их подписания (см. пункты 2.5.1-2.5.2 Договора и т.п.).

2.6. С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Участника находится право собственности на Земельный участок и строящееся на нем Здание (ч.1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

2.7. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Здания – **тридцатое марта две тысячи двадцать первого года**. Указанный срок является предполагаемым сроком получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке путем внесения изменений в Проектную декларацию. В указанном случае Договор изменению не подлежит.

2.8. Возврат денежных средств Участнику и уплата денежных средств Участнику в соответствии с подпунктами 1-2 пункта 1 ст.12.1 Закона № 214-ФЗ обеспечивается залогом Земельного участка и объекта незавершенного строительства в силу закона.

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

3. Порядок расчетов по Договору

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

Стороны согласовали, что в соответствии с п.1-2 ст.5 Закона № 214-ФЗ Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 3.11-3.12 Договора.

3.2. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора (п.3.1. Договора), на цели, предусмотренные ст.18 и 18.1 Закона №214-ФЗ и пунктами 3.6, 3.6.1, 3.7 (подпункты 3.7.1-3.7.4), 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 Договора, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

3.3. Участник обязуется уплатить Застройщику всю Цену Договора, указанную в п. 3.1 Договора, в срок не позднее "___" _____ 20__ года, но не ранее даты регистрации Договора.

3.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего Застройщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. В соответствии со ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ Застройщик использует денежные средства участников долевого строительства (в том числе Участника) на возмещение затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры - здание дошкольной образовательной организации на 250 мест (далее «ДОО»), размещаемой на земельном участке с государственным кадастровым номером 50:11:0020501:3549 площадью 8750 +/- 33 кв.м. по адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха.

Строительство указанного выше объекта социальной инфраструктуры осуществляется Застройщиком в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 18.06.2018 года №04ДоКРТ/11-18, заключенного между Застройщиком, Администрацией городского округа Красногорск Московской области и Министерством строительного комплекса Московской области (далее – «ДКРТ»).

По условиям ДКРТ ДОО подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

Ориентировочная проектная стоимость строительства ДОО составляет 270 757 870 (двести семьдесят миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят) рублей 98 копеек.

Затраты на строительство ДОО подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в размере 3,11% (три целых одиннадцать сотых процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

3.6.1. В соответствии со ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ Застройщик использует денежные средства участников долевого строительства (в том числе Участника) на возмещение затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры - здание общеобразовательной школы на 825 мест (далее «ЗОШ»), размещаемой на земельном участке с государственным кадастровым номером 50:11:0020501:3550 площадью 27225 +/- 58 кв.м. по адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха.

Строительство ЗОШ осуществляется Застройщиком в соответствии с условиями ДКРТ. По условиям ДКРТ ЗОШ подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

Ориентировочная проектная стоимость строительства ЗОШ составляет 594 983 666 (пятьсот девяносто четыре миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 31 копейка.

Затраты на строительство ЗОШ подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в размере 6,84% (шесть целых восемьдесят четыре сотых процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

3.7. В соответствии со ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ Застройщик использует денежные средства участников долевого строительства (в том числе Участника) на возмещение затрат Застройщика предусмотренных в соответствии с пунктами 3.1.5-3.1.8 ДКРТ, а именно:

3.7.1. платежи на участие в решении социально-значимых задач Московской области (пункт 3.1.5 ДКРТ) общий размер которых составляет 90 000 000 (девяносто миллионов) рублей;

3.7.2. платежи в счет финансирования процесса восстановления музыкальной школы по выбору Администрации городского округа Красногорск Московской области на территории города Красногорска Московской области (пункт 3.1.6 ДКРТ), общий размер которых составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей;

3.7.3. платежи в счет финансирования реконструкции водозаборного узла №6, расположенного на территории земельного участка, имеющего государственный кадастровый номер 50:11:0020501:202 в соответствии с техническими условиями ОАО «Водоканал» (пункт 3.8 ДКРТ), общий размер которых составляет 259 000 000 (двести пятьдесят девять миллионов) рублей.

3.7.4. платежи на строительство автомобильной дороги от ул. Геологов (г. Красногорск Московской области) до ст. Аникеевка в Красногорском районе Московской области в размере до

100 000 000 (ста миллионов) рублей. По условиям ДКРТ данная дорога подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

3.8. Платежи, указанные в подпунктах 3.7.1-3.7.4 пункта 3.7 Договора подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в размере 4,15% (четыре целых пятнадцать сотых процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

3.9. В соответствии со ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ Застройщик использует денежные средства участников долевого строительства (в том числе Участника) на возмещение затрат Застройщика на уплату процентов и основной суммы долга по целевому кредиту на строительство Здания, а также на строительство иных объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено проектом планировки территории, утвержденным Распоряжением Министерством строительного комплекса Московской области от 26.12.2017 года №П47/0065-17 (далее - «ППТ»).

Ориентировочный размер целевого кредита (кредитной линии) составляет 2 000 000 000 (два миллиарда) рублей.

Ориентировочный размер процентов – 10,5% (десять целых пять десятых процентов) годовых.

Затраты на оплату основного долга по целевому кредиту банка подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в ориентировочном размере до 50% (пятидесяти процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

Затраты на оплату процентов по целевому кредиту банка подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в ориентировочном размере до 2% (двух процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

3.10. В соответствии со ст. 18.1 Закона №214-ФЗ Застройщик использует денежные средства участников долевого строительства (в том числе Участника) на возмещение затрат Застройщика на строительство в границах территории, указанной в ППТ объектов инженерно-технической инфраструктуры и объектов транспортной инфраструктуры, передаваемых в соответствии с условиями ДКРТ безвозмездно Застройщиком в муниципальную собственность.

Ориентировочная проектная стоимость указанных выше объектов инженерно-технической инфраструктуры составляет 783 137 754 (семьсот восемьдесят три миллиона сто тридцать семь тысяч семьсот пятьдесят четыре) рубля 57 копеек.

Затраты на строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в размере 8,03% (восемь целых три сотых процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

Ориентировочная проектная стоимость указанных выше объектов транспортной инфраструктуры составляет 228 399 703 (двести двадцать восемь миллионов триста девяносто девять тысяч семьсот три) рублей 72 копейки.

Затраты на строительство объектов транспортной инфраструктуры подлежат возмещению Застройщику за счет денежных средств участников долевого строительства (в том числе Участника) в размере 2,34% (две целых тридцать четыре сотых процентов) от цены договора участия в долевом строительстве (применительно к Участнику см. пункт 3.1 Договора).

3.11. В случае, если Окончательная площадь любого помещения из состава Объекта долевого строительства окажется более чем на 5 (пять)% больше, чем общая (проектная) площадь такого помещения из состава Объекта долевого строительства (недопустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства) Участник обязуется до даты передачи Объекта долевого строительства оплатить Застройщику денежную сумму, составляющую стоимость фактической разницы в площадях, которая рассчитывается как произведение цены 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1 Договора, и площади, составляющей фактическую разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства, увеличенной на 5 (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства.

При этом, цена Договора (пункт 3.1 Договора) считается соответствующим образом измененной.

Данный пункт не применяется, если по требованию Участника Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства расторгается и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику без передачи ему Объекта долевого строительства.

3.12. В случае, если Окончательная площадь любого помещения из состава Объекта долевого строительства окажется более чем на 5 (пять)% меньше, чем общая (проектная) площадь такого помещения из состава Объекта долевого строительства (недопустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства), то Застройщик обязуется в течение одного месяца, исчисляемого от даты передачи Объекта долевого строительства, вернуть Участнику денежную сумму, составляющую стоимость фактической

разницы в площадях, которая рассчитывается как произведение цены 1 (одного) кв.м., указанной в пункте 3.1 Договора и площади, составляющей фактическую разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства, уменьшенной на 5 (пять)% от общей площади Объекта долевого строительства.

При этом, цена Договора (пункт 3.1 Договора) считается соответствующим образом измененной.

Данный пункт не применяется, если по требованию Участника Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства расторгается и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику без передачи ему Объекта долевого строительства.

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

3.14. Застройщик до государственной регистрации Договора оплатил на номинальный счет Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" обязательные отчисления (взнос) в компенсационный фонд в размере 1,2% (одна целая две десятых процентов) от цены Договора (см. пункт 3.1 Договора).

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

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

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

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

Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить (продлить) срок передачи Объекта долевого строительства Участнику, указанный в первом абзаце данного пункта Договора, а также срок ввода в эксплуатацию Здания (см. пункт 2.7 Договора), но не более чем на один календарный год. При этом, заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется, а срок передачи Объекта долевого строительства, а также срок ввода в эксплуатацию Здания считаются измененными (продленными) от даты направления Застройщиком в адрес Участника письменного уведомления о продлении срока с указанием новой даты передачи Объекта долевого строительства и ввода Здания в эксплуатацию.

В случае указанного выше одностороннего продления Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства и срока ввода в эксплуатацию Здания Стороны согласны с тем, что Застройщик освобождается от ответственности за несоблюдение исходного срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в первом абзаце данного пункта Договора и его несоблюдение в пределах нового срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в уведомлении Застройщика, не будет считаться основанием для расторжения Договора.

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

4.3. В случае обнаружения в Объекте долевого строительства при его приемке недостатков Участник обязан письменно заявить Застройщику о выявленных недостатках (предмет недостатков, характер недостатков, количество недостатков, ссылка на нарушенные правовые нормы, регламенты, обязательные требования и т.д.) не позднее чем за три рабочих дня до планируемой даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанных в уведомлении Застройщика, которое было направлено в адрес Участника (см. пункт 4.1 Договора), а также указать в своем заявлении одно из требований Участника, предусмотренных в подпунктах 4.4.1-4.4.2 пункта 4.4 Договора. Дальнейший порядок урегулирования претензий Участника определен разделом 5 Договора.

4.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта (см. пункт 1 ст. 7 Закона №214-ФЗ), или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (для проживания), Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика удовлетворения одного из двух следующих требований:

4.4.1. безвозмездное устранение недостатков Застройщиком в разумный срок;

4.4.2. соразмерное уменьшение цены Договора.

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

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

4.5.2. отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора;
- Участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

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

В случае указанной выше приостановки срок приема-передачи Объекта долевого строительства считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При этом, Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Разумным сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных Сторонами в результате осмотра Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором считается срок: не более 3 (трёх) месяцев с момента обращения к Застройщику.

6. Уступка прав по договору

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

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

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

телефоне, об адресе электронной почты и иные сведения, которые необходимы для надлежащего исполнения Договора.

7. Гарантии Застройщика

7.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (пяти) годам и исчисляется от даты выдачи разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании с первым из участников долевого строительства.

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

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

8. Бремя содержания Объекта долевого строительства

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

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

9. Изменение и расторжение договора

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

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

10. Ответственность по договору

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

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

10.3. В случае уклонения любой из Сторон Договора от исполнения своих обязательств по государственной регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему, в соответствии с п. 2.5. Договора другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему. При обращении в суд с указанным требованием Сторона также вправе потребовать с виновной Стороны компенсации убытков, понесенных по причине уклонения от государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему и выплаты неустойки в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства.

10.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом.

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

10.5. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств, носящих чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующих Сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

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

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

В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

11. Порядок извещения (уведомления) Сторон

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

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

Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающий:

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

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

12. Заключительные положения

12.1. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на конструкциях и элементах из состава навесного (с воздушнымзором) вентилируемого фасада, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания на основании договоров с собственниками помещений.

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

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

12.4. Приложения № 1-3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.5. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность) в Красногорском городском суде Московской области.

12.6. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в девятистодневный срок, если иной срок не установлен законом или Договором.

12.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на изменение параметров Здания и Земельного участка, в том числе, разделение, объединение, перераспределение, межевание, кадастровый учет и т.д. Земельного участка.

12.8. Настоящим Участник подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано им в письменной форме. Участник также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

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

12.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение № 1 – Описание (план схема) Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства

Приложение № 3 – Проектные характеристики Объекта долевого строительства

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Участник:

Генеральный директор

_____ **Борисенко А.В.**

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от " ____ " _____ 2019 г.

ОПИСАНИЕ (ПЛАН-СХЕМА) ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Квартира в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха (ЖК «Серебрянка») 2 этаж, корпус 1
Далее план и схема, а также перечень помещений Объекта долевого строительства (экспликация).

Подписи Сторон

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от " ____ " _____ 2019 г.

Технические характеристики объекта долевого строительства

В объекте долевого строительства не предусматривается:

_____ (указываются технические характеристики, которые не входят в Объект долевого строительства и в его цену)

В объекте долевого строительства предусматривается:

_____ (указываются технические характеристики, которые входят в Объект долевого строительства и в его цену)

Подписи Сторон

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от " ____ " _____ 2019 г.

Проектные характеристики Объекта долевого строительства

Квартира в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. Опалиха (ЖК «Серебрянка») 2 этаж, корпус 5

№ Объекта долевого строительства	
Назначение	
Номер помещения на этаже (по проекту)	
Общая приведенная площадь, кв. м (по проекту)	
Этаж	
Секция (подъезд)	
Общая площадь квартиры (без летних помещений), кв. м (по проекту)	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв. м	
Площадь помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, кв. м	

Подписи Сторон