

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАГИ"**, ОГРН 1125012008835, ИНН 5012075539, КПП 501701001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Соляника Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: #birthplace#, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

**Вариант оформления преамбулы при оформлении совместной/долевой собственности**

**если Участниками являются супруги**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, и

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

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_), совместно именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

**если Участниками являются лица, приобретающие Квартиру в общую долевую собственность**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_,

зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома (далее – Жилой дом) с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU 50-8-10800-2018 от «31» мая 2018 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство объектов капитального строительства - семнадцать многоквартирных 3-этажных (3-ий этаж двухуровневый с антресолю) жилых домов;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с 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 – «Федеральным законом № 214-ФЗ»). Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу:

[https://skazka-ndv.ru/;](https://skazka-ndv.ru/)

- Земельный участок принадлежат застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков № КП/ЗУ-150421-2 от 21 апреля 2015г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.05.2015 года, номер регистрации 50-50/008-50/008/004/2015-506/2 с кадастровым номером 50:08:0050313:47 (далее по тексту договора – Земельный участок); Земельный участок является предметом залога по обязательствам Заемщика по Договору на основании договора ипотеки на право собственности земельного участка № 3964/И-1 от 20.09.2017г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04.10.2017г. (далее по тексту договора – Земельный участок);

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Жилого дома, имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**1.2.** Объект долевого строительства – жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., и общее имущество в строящемся многоквартирном жилом доме № \_\_\_\_\_ (Тип. \_\_\_\_), расположенном на земельном участке площадью 94 600 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м. с кадастровым номером 50:08:0050313:47 по строительному адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

Жилой Дом №	Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры)	Номер на площадке	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/веранды с применением понижающего коэффициента, кв. м.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

- все перегородки (кроме шахт и разделяющих кухни от жилых зон) в квартирах выполняются высотой в один ряд блока;
- в квартирах устанавливаются входные двери;
- жилые входные группы помещений на 1 этаже, лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой;
- установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов;
- Остекление балконов и лоджий (в местах, соответствующих проекту);
- Установка индивидуального газового котла с подключением газовой и электрической сети;
- Установка дымохода;
- Разводка труб системы отопления в квартирах с установкой приборов отопления;
- Подводка водопровода до квартиры;
- Подводка вытяжной вентиляции до квартиры;
- Подводка электросети к квартире с установкой и подключением распределительного щитка у входной двери изнутри квартиры.

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

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию осуществляется Застройщиком за свой счет или за счет привлеченных денежных средств Инвесторов.

Под **общей площадью Объекта долевого строительства** понимается сумма площадей ее жилых и не жилых помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (для лоджий и балконов подсчитываемая с понижающим коэффициентом – 0.5).

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является **проектной общей площадью Объекта долевого строительства** (определенной на основании проектной документации).

Окончательная, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства, путем фактического обмера Объекта долевого строительства (**фактическая общая площадь Объекта долевого строительства**).

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием

указанных земельных участков.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо- тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

**1.3.** Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

### ***Вариант п.2.1. при оформлении совместной собственности***

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства **в общую совместную собственность без определения долей** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

### ***Вариант п.2.1. при оформлении долевой собственности***

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства **в общую долевую собственность** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При этом доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности распределяются следующим образом:

**Гр. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) доли в праве;**

**Гр. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) доли в праве.**

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки, указанные в п. 4.1.2 настоящего Договора.

**2.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее окончания 3 квартала 2019 года. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства

финансовых обязательств по настоящему Договору.

Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

Срок передачи Объекта долевого строительства также может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок. Так же безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Уведомление о продлении срока окончания строительства публикуется застройщиком в проектной декларации (путём внесения изменений), размещённой по адресу, указанному в пункте 1.1. настоящего договора, и считается надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о продлении сроков строительства, Участник долевого строительства соглашается с тем, что дополнительного уведомления путём направления письменного изменения в данном случае Застройщик не производит. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства, указанный в п. 2.3 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменён) соответствующим актом органа власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение срока передачи Объекта долевого строительства в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

**3.2.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90% от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как произведение общей площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевой строительства.

Для определения Цены Договора Сторонами согласована цена одного квадратного метра Объекта долевой строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

**3.4.** По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

**3.5.** В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ по завершении строительства, условия изменения Цены Договора и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров органами БТИ фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии, террасы, веранды, балконы), отличается от проектной общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, указанной в п. 3.2 настоящего Договора на фактическую общую площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии и/или террасы, веранды, балконы), выявленную в результате обмеров органами БТИ.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными

проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

В случае изменения цены Договора в результате изменения фактической площади Объекта долевого строительства, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства (в случае уменьшения фактической площади Объекта) или доплате Участником долевого строительства Застройщику (в случае увеличения фактической площади Объекта) в течение срока, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, до подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Объекта в результате возведения (строительства) межкомнатных перегородок Цена Договора изменению не подлежит.

**3.6.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.7.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

**3.8.** Оплата по Договору производится Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в банке, указанном в настоящем пункте Договора, в пользу Застройщика в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, установленного п. 4.1.2 настоящего Договора.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк):

Филиал Центрального Публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие», сокращенное наименование Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие», местонахождение: Российская Федерация, 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, БИК 044525297, кор/счёт: 30101810945250000297.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленного Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации настоящего Договора в безакцептном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

В соответствии со ст. 867,870 ГК РФ платежи получателю средств по аккредитиву производятся двумя целевыми траншами по назначениям платежа:

Оплата по Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от “\_\_” \_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. без НДС:

- Денежные средства на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства 90% в размере ..... (.....) рублей ..... копеек.

- Денежные средства на оплату услуг Застройщика 10% в размере ..... (.....) рубля ..... копеек.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию (п. 4.1.2 Договора) Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

**Или аккредитив в ПСБ**

**3.8.** Оплата по Договору производится Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в банке, указанном в настоящем пункте Договора, в пользу Застройщика в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, установленного п. 4.1.2 настоящего Договора.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк):

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк», местонахождение: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.10. строение 22., ИНН 7744000912, КПП 775001001, ОГРН 1027739019142, БИК 044525555, Кор/счёт: 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленного Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации настоящего Договора в безакцептном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

В соответствии со ст. 867,870 ГК РФ платежи получателю средств по аккредитиву производятся двумя целевыми траншами по назначениям платежа:

Оплата по Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от “\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

коп. без НДС:

- Денежные средства на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства 90% в размере ..... (.....) рублей ..... копеек.

- Денежные средства на оплату услуг Застройщика 10% в размере ..... (.....) рубля ..... копеек.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию (п. 4.1.2 Договора) Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

### **Или аккредитив в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)**

**3.8.** Оплата по Договору производится Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в банке, указанном в настоящем пункте Договора, в пользу Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, установленного п. 4.1.2. настоящего Договора.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк):

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве, сокращенное наименование Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), местонахождение: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, ИНН 7702070139, КПП 770943002, БИК 044525411, Кор/счёт: 30101810145250000411 в Отделении 1 Москва ГУ Банка России по ЦФО.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленного Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации настоящего Договора в безакцептном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

В соответствии со ст. 867, 870 ГК РФ платежи получателю средств по аккредитиву производятся двумя целевыми траншами по назначениям платежа:

Оплата по Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от “ ” 20 \_\_\_\_ г. руб.

коп. без НДС: \_\_\_\_\_

- Денежные средства на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства 90% в размере ..... (.....) рублей ..... копеек.

- Денежные средства на оплату услуг Застройщика 10% в размере ..... (.....) рубль ..... копеек.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию (п. 4.1.2 Договора) Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

**3.9.** Платеж производится Банком путем перечисления безналичных денежных средств на счет Застройщика.

Оплата на возмещение затрат на строительство объекта и оплата услуг Застройщика осуществляется на счет Застройщика по следующим реквизитам **ООО "Специализированный застройщик "МАГИ"**:

ОГРН 1125012008835

ИНН 5012075539

КПП 501701001

Адрес местонахождения: 143581, Московская область, Истринский р-н, с. Павловская Слобода, ул. Комсомольская, д. 3А, пом. 53.

Банковские реквизиты: специальный расчетный счет 40702810238000197038 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА

БИК: 044525225, кор/счѐт: 30101810400000000225.

Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате в отношении него полной Цены Договора, указанной в 3.2. Договора, а в случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по завершении строительства, также при условии внесения Участником долевого строительства необходимой доплаты в соответствии с п. 3.5. Договора.

Цена Договора будет считаться оплаченной без просрочки при условии поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в сроки не позднее трех рабочих дней от срока, указанного в п. 3.8 и п. 3.5. настоящего Договора.

В случае если платеж по Договору производится не одновременно в полном объеме, платежные документы, оформляемые Участником долевого строительства, должны однозначно указывать на Объект долевого строительства, приобретение которого оплачивается по Договору.

**3.10.** Оплата по Договору Участником долевого строительства должна производиться в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**3.11.** В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 3.2. Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

**3.12.** В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

*\*раздел 3 для оплаты через номинальный счет ЦНС Сбербанк (предыдущий раздел 3 удалить)*

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

3.2. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90% от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как произведение общей площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

Для определения Цены Договора Сторонами согласована цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: **ООО "Специализированный застройщик "МАГИ"**, ОГРН 1125012008835, ИНН 5012075539, КПП 504101001, адрес местонахождения: 143964, Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 2, кв. 74, банковские реквизиты: специальный расчетный счет 40702810238000197038 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА

БИК 044525225, кор/счёт 30101810400000000225:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства;

В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет произведена в течение 1 (Одного месяца) с даты подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

3.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

3.5. В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ по завершении строительства, условия изменения Цены Договора и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров органами БТИ фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии, террасы, веранды, балконы), отличается от проектной общей

площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, указанной в п. 3.2 настоящего Договора на фактическую общую площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии и/или террасы, веранды, балконы), выявленную в результате обмеров органами БТИ.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

В случае изменения цены Договора в результате изменения фактической площади Объекта долевого строительства, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства (в случае уменьшения фактической площади Объекта) или доплате Участником долевого строительства Застройщику (в случае увеличения фактической площади Объекта) в течение срока, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, до подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Объекта в результате возведения (строительства) межкомнатных перегородок Цена Договора изменению не подлежит.

**3.6.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.7.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

**3.8.** Оплата по Договору Участником долевого строительства должна производиться в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**3.9.** В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 3.2. Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

**3.10.** В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

## **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**4.1.2.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты предоставления документов Участником подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.1.3.** Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях:

строительства (создания) Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, подлежащих

исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание), в том числе затрат, произведенных Застройщиком за счет собственных средств для целей строительства Жилого дома;

возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным;

строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Жилого дома.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11 Договора) (НДС не облагается – подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

**4.1.4.** После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

**4.1.5.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.6.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

**4.1.7.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.1.8.** По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.1.9.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.1.10.** Нести все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.1.11.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:

**4.1.11.1.** принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

**4.1.12.** Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Жилого дома, в частности (но не ограничиваясь):

на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям;

на выполнение дополнительных обременений, без которых, у Застройщика отсутствует возможность осуществлять строительство Жилого дома и подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Жилого дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.);

на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.;

на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Жилого дома.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.** Своевременно, в срок предусмотренный п.3.8. Договора, исполнить обязательства по уплате цены настоящего Договора, по реквизитам указанным в п.3.9. Договора.

**4.2.2.** Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от подписания Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.2.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

**4.2.5.** До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в Жилом доме с целью обеспечения его жизнедеятельности.

**4.2.6.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

**4.2.7.** Заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником

долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилого дома и/или заключения договора управления Жилого дома с любой другой управляющей организацией.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

**4.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**5.1.3.** В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

### **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

**5.2.2.** Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.3.** Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

**5.2.4.** Производить на Объекте работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.5.** Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

### **5.3. Участник долевого строительства не вправе:**

**5.3.1.** Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.2.** В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные

приведением Объекта в первоначальное состояние.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.2.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

**7.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес электронной почты: для направления ему почтовых отправок по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

**7.5.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим пунктом Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик через 2 (Два) месяца по истечении срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в договоре, экземпляра одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**7.6.** Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных

требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

**7.7.** В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.7.6. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в п. 7.8 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.8.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**8.1.** Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

**8.2.** Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре.

**8.3.** Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

**8.4.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

**9.2.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказать от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ и/или потребовать от Участника штраф в размере 20% от цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

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

**9.4.** Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства и нежилые помещения в Жилом доме;
- объект незавершенного строительства;
- земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**10.2.** Также обеспечением исполнения обязательств Застройщика является уплата Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня возникновения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию не более 14 рабочих дней с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю,

обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**12.2.** Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**12.5.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

**12.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**12.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.8.** Настоящий Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один) экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

### **13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

**13.1.** Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его неотъемлемой частью.

**13.2.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства;

### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

<b>Застройщик:</b> ООО "Специализированный застройщик "МАГИ" ОГРН 1125012008835; ИНН 5012075539; КПП 501701001 Адрес местонахождения: 143581, Московская область, Истринский р-н, с. Павловская Слобода, ул. Комсомольская, д. 3А, пом. 53 Банковские реквизиты:	<b>Участник долевого строительства:</b> Гр. РФ #cfam# #cname# #cotch#, дата рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: _____. <b>Почтовый адрес:</b> _____.
---	---

специальный расчетный  
счет 40702810238000197038 в ПАО  
СБЕРБАНК Г. МОСКВА  
БИК 044525225  
Кор/счѐт: 30101810400000000225  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **М.Ю. Соляник**  
м.п.

телефоны: #telephone#

Адрес электронной почты: #сmail#

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

**Добавить при оформлении совместной/долевой  
собственности**

**Гр.РФ** \_\_\_\_\_, дата  
рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ №  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи:  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу:  
\_\_\_\_\_.

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

телефоны: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

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

**План Объекта долевого строительства  
В многоквартирном жилом доме № #корп# (Тип. \_\_\_\_\_) по адресу:  
Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская  
Слобода, ул. Красная, д. 9**

Жилой Дом №	Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры)	Номер на площадке	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/веранды с применением понижающего коэффициента, кв. м.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Материал наружных стен – ячеисто-бетонные блоки.  
Наружные торцевые стены - ячеисто-бетонные блоки.  
Материал перекрытий - монолитный железобетон.  
Сейсмостойкость – 5,0 баллов.  
Класс энергоэффективности – А (очень высокий).  
Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.  
Общая площадь многоквартирного дома-  
Этажность многоквартирного дома-

#\_script\_.pic\_plans#

Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ № Д- \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / **М.Ю. Соляник** / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /