

ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская обл., д. Суханово
20[●]г.

«[●]»[●]

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАЛАХИТ», (ООО «СЗ «МАЛАХИТ»), в лице Генерального директора Шабалкина Никиты Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

• ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

• **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве *собственности*, кадастровый номер **50:21:0090212:11977**, площадью **12 596,00 (Двенадцать тысяч пятьсот девяносто шесть)** кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднеэтажной жилой застройки, под малоэтажное строительство и рекреационное использование, спорт, расположенный по адресу: 142702 Московская область, Ленинский р-н, сельское поселение Булатниковское, деревня Суханово. Почтовый адрес будет присвоен после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

• **Жилой комплекс** - Жилой комплекс из 4 жилых одноподъездных домов и жилого дома с встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным центром и подземным паркингом по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, сельское поселение Булатниковское, территория Суханово Парк в состав которого входит Жилой дом.

• **Жилой дом** – Жилой дом с встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом и подземным паркингом, Жилой дом корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5 (*выбрать нужное*), расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, территория Суханово Парк, в состав которого входит Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.

• **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого комплекса.

• **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные 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 доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

- **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

- **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

- **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

- **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

- **Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «Обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

- **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

Место нахождения (адрес): Российская Федерация, г. Москва

Адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

Адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru

Телефон банка: + 7 (495) 775-86-86

• ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

• Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

• Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

• В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

• Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

• Разрешения на строительство № *RU50-21-11719-2018* от *13.09.2018* г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

• Записи о государственной регистрации № *50:21:0090212:11977-50/021/2017-1* от *10.10.2017* г. права собственности Застройщика на Земельный участок.

• Договора ипотеки № *283/069-19* от *12 ноября 2019* года, ипотеки Земельного участка.

• Проектной декларации, опубликованной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

• Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что ознакомился с положениями настоящего Договора, информацией о Застройщике, а также с содержанием документов, упомянутых в Договоре.

• В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

• ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

• По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

• В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение частей Объекта и местоположение Объекта на этаже указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Обозначения ванн, унитазов, душевых кабин, раковин и прочих сантехнических приборов на плане в Приложении №2 носят условный характер и не входят в состав характеристик предмета Договора.

Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома, в состав которого входит Объект, и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта уточняется по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию.

- Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1-а, к настоящему Договору

- Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

- Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что до о заключения настоящего Договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию по Договору.

- Учитывая, что Застройщик передает Объект Участнику не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта Участнику не позднее 30 сентября 2021г. включительно.

- По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязательства по Договору соответственно с учетом измененных досрочных сроков исполнения.

- Участник подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, ознакомлен с проектно-технической документацией по Объекту, в том числе с видовыми характеристиками Объекта с учетом существующей и планируемой застройки.

• ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, на оплату услуг Застройщика предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

Денежные средства, уплаченные Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта (включая долю в общем имуществе

Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат, на что Участник настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов Обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Взаиморасчеты в связи с увеличением или уменьшением Цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные Законом о долевом участии для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить на счет эскроу сумму, определенную Сторонами как произведение разницы Общей и Проектной общей площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на счет эскроу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

- Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в заявлении в течение 10 (Десяти) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.

В случае, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта уменьшится по сравнению с Проектной общей площадью Объекта более чем на 5%, то возврат денежной суммы Участнику свыше 5 % Застройщиком не производится.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается, из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3., 4.4, 4.5 настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора в Органе осуществляющем государственную регистрацию прав.

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником в Уполномоченном банке, в следующем порядке:

Вариант (единовременный платеж):

путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

- _____ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения Разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию –):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Вариант (платеж с помощью средств материнского капитала):

Цена Договора уплачивается Участником на счет эскроу в следующем порядке:

- частично за счет собственных средств Участника в размере [●] ([●]) рублей (НДС не облагается) в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

- частично за счет средств материнского семейного капитала в размере [●] ([●]) рублей (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала.

В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных средств в срок не позднее, чем за один месяц до получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 2 раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем один месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения в установленном законом порядке.

4.6.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «БАНК ДОМ.РФ» (далее Эскроу-агент или Уполномоченный банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «БАНК ДОМ.РФ»), место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru, номер телефона: +7 (495) 775-86-86.

Депонент: [●]

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАЛАХИТ»

Депонируемая сумма: [●] ([●]) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до [●] в порядке, предусмотренном п. 4.6.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования: по «31» декабря 2021г. включительно. В случае изменения срока ввода объекта в эксплуатацию и увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и

Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. ФИО*»

- Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе осуществляющем государственную регистрацию прав, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

- С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

- В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Закона о Долевом Участии.

- Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Жилого дома Условный номер, указанный в Приложении 1 к Договору Объекта может быть уточнен в соответствии с данными обмеров, подготовленными бюро технической инвентаризации или кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

- Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта или его отделки, отделки Жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому, прямо не указанных в проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования по выполнению внутренних отделочных работ Жилого дома.

- Все платежи по настоящему Договору производятся Участником в рублях РФ. Обязанность Участника по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

- Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным №214-ФЗ требованиям к Застройщику, а также в случае уменьшения рыночной цены Объекта.

• СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

- Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.09.2021** г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

- Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

- Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

- В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

- Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в и статье 14 настоящего Договора, в соответствии с порядком указанным в п. 12.7 Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, паспортных данных последний обязуется в течение 5 (пять) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика, либо вручить Застройщику лично. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса, паспортных данных несет Участник.

- Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис

Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями ст. 4 настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта 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.

- В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта 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 Передаточного Акта.

- При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения.

- В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

- 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 соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

- Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

- По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

- Участник обязуется заключить договор об управлении либо иной аналогичный договор с управляющей организацией, выбранной Застройщиком в порядке, предусмотренном частью 14 ст. 161 ЖК РФ.

- Участник обязуется выполнять все требования, установленные государственными органами и органами местного самоуправления, по вопросам заселения Дома и взаимоотношений с организациями, осуществляющими постоянное и временное управление, техническое обслуживание и охрану Жилого Дома и придомовой территории.

• ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- Объект передается Участнику в строительной готовности, указанной в Приложении № 1-а к настоящему Договору.

- Качество Объекта должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации.

- Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта требованиям к качеству, установленным настоящим Договором, является выдача Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

- Гарантийный срок для Объекта, за исключением указанных в п. 6.5, п. 6.6, п. 6.7. Договора, составляет 5 (Пять) лет с даты выдачи Главным управлением строительного надзора Московской области Заключения о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

- Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта;

- Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов, комплектующих, изделий, деталей, узлов и агрегатов, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

- Регулировка окон не является гарантийным обязательством Застройщика и производится Участником в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта, выдаваемой вместе с Актом приема-передачи Объекта.

- Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого

Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предоставленной Участнику Инструкции по эксплуатации Объекта.

- При приемке Объекта Участник вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроков согласованных Сторонами для устранения Застройщиком выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект непригодным для предусмотренного Договором использования.

- Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта понимается непригодность Объекта (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат, для постоянного проживания, что определяется критериями, установленными «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г., и иными законодательными актами.

- Участник вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и подписании Сторонами Акта приема-передачи.

- В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) дней с момента их выявления.

- В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Участника Застройщиком Стороны обязаны провести обследование Объекта на предмет наличия недостатков и подписать Акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения.

- Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником срок для устранения недостатков Объекта, как выявленных при приемке Участником Объекта, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

- Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае внесения Участником или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренных проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т.д.).

- Участник обязан самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц обеспечить сохранность Объекта и объектов Жилого дома путем систематического технического обслуживания, ремонта и реконструкции, представляющих собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. [приказом](#) Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312), «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003. (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Сводом правил *СП 255.1325800.2016* "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения" (утв. [приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 августа 2016 г. N 590/пр).

• ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- Обязанности Участника:
 - На дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; оригинал квитанции об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
 - Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора, согласно п. 4.4., п. 4.5 Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.
 - В сроки, предусмотренные статьей 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора и Закона о долевом участии.
 - Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и расходы по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права

собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником Застройщику.

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

- Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

- Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Закона о долевом Участии и принятия Объекта.

- Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. 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 отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

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

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

- Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

- Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

- 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, ливневого стока, 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.

- В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п.7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п.7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

- **Обязанности Застройщика:**
 - Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
 - Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
 - Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
 - Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по

государственной регистрации настоящего Договора.

- Застройщик не принимает на себя обязательств по уборке Объекта (обеспыливанию и влажной уборке Объекта).

• **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

- В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

- Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

- Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

• **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту расположения Объекта.

Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

- Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон

письменной претензии другой Стороны.

**• СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

- Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику (Депоненту) либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

- В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

- За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

- За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

- В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта и общего имущества Жилого дома в соответствующей части, расходы по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

**• ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА,
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ И ПРАВ УЧАСТНИКА НА
ОБЪЕКТ**

- Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

- Обязанности по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему возлагаются на Застройщика. Расходы по государственной регистрации несет Участник. Участник обязан оказать содействие Застройщику в части регистрации Договора и Дополнительных соглашений к нему в соответствии с п. 7.1.1. и 11.3. Договора.

- В целях государственной регистрации настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к настоящему Договору, Участник обязуется передать Застройщику документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений, в том числе указанные в п. 7.1.1 Договора, а также оплатить расходы на государственную регистрацию указанных документов (п. 7.1.1. Договора).

- В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации.

- Регистрацию права собственности Участник осуществляет самостоятельно и за свой счет.

• ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Изменение земельного участка:

12.1.1. 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 Объекта.

12.1.2. Настоящим Участник дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектам планировки, проектам межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Также Участник дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

12.1.3. Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника не требуется.

12.2. Участник дает свое согласие на залог земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

12.3. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Жилого дома и /или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений в Жилом доме (этапах строительства Жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки (при наличии), изменения в технологию строительства, не ухудшающих результат качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Дома, не оказывающих существенного влияния на внешний вид Жилого дома ома и не ухудшающих качество Объекта, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

12.4. В случае если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

12.5. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.

12.6. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в статье 14 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом.

В целях оперативного оповещения Участника допускается направление Застройщиком корреспонденции посредством СМС-сообщений либо электронной почтой с последующим направлением оригинала корреспонденции на бумажном носителе заказным письмом с уведомлением о вручении.

12.7. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником.

Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Жилым домом, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с даты передачи Объекта Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора, согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.8. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложения к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, а также являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Участник, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

• Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим

образом.

13.3. Любые уведомления/требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично или уполномоченному представителю под расписку, либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в статье 14 Договора, а в отношении Участника - по **следующему почтовому адресу:** _____.

13.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

13.6. Договор составлен **в 3 (Трех) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу, из которых: по одному для каждой из Сторон и один для Органа осуществляющего государственную регистрацию права.

13.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.

• **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

<p><u>Застройщик:</u> <u>ООО «СЗ «МАЛАХИТ»</u> Юридический адрес: 142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9. ОГРН 1145074001401 ИНН 5036137304, КПП 500301001 р/с 40702810900010008794 в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266, БИК 044525266</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____/Шабалкин Н.А./</p>	<p><u>Участник:</u> <u>ФИО</u> Адрес: Паспорт: Телефон: Эл.почта:</p> <p>_____/_____</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору № [●]
участия в долевом строительстве

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	
Корпус:	
Подъезд:	
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	
Общая площадь Жилого дома (кв.м.):	
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Класс энергоэффективности:	<i>A</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>5 и менее баллов</i>
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	
Номер этажа Жилого дома:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	
Количество комнат:	
Площади комнат (кв.м.):	
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	
Лоджия/балкон	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><u>Застройщик:</u> ООО «СЗ «МАЛАХИТ» Юридический адрес: 142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9. ОГРН 1145074001401 ИНН 5036137304, КПП 500301001 р/с 40702810900010008794 в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266, БИК 044525266 Генеральный директор</p>	<p><u>Участник:</u> ФИО Адрес: Паспорт: Телефон: Эл.почта:</p> <p align="right">_____/_____/_____</p>
---	--

/Шабалкин	
Н.А./	

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 - а
к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●].

Выбрать нужное:

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(ДЛЯ КОРПУСА 1)**

Входная дверь	<i>Металлическая.</i>
Полы	<i>Выравнивающая бетонная стяжка на полах не выполняется. Гидроизоляция конструкции пола не выполняется.</i>
Стены, потолок	<i>Отделочные работы, выравнивание, шпаклевка, штукатурка стен и потолка не выполняется. Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.</i>
Окна	<i>Устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и без оштукатуривания внутренних откосов. Подоконная доска не устанавливается и не поставляется.</i>
Внутриквартирные перегородки	<i>Межкомнатные перегородки, перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются в один ряд (на высоту двух кирпичей) из мелкоштучных материалов.</i>
Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)	<i>Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются.</i>
Канализация	<i>Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки по квартирам для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек, и пр.). Сантехприборы не устанавливаются и не поставляются.</i>
Водоснабжение	<i>Система холодного водоснабжения централизованная, внутриквартирная разводка не производится. Горячее водоснабжение от индивидуальной газовой котельной</i>
Вентиляция	<i>Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухонь и санитарных узлов.</i>

Электроснабжение	<i>Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится. Электрическая плита, электрические полотенцесушители не устанавливаются и не поставляются.</i>
Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	<i>Работы по слаботочным системам производятся до щита на этаже, разводка до квартиры и внутри квартиры не производится. Радиоприемники, Домофонные трубки/консоли не устанавливаются и не поставляются. Застройщик производит монтаж пожарных извещателей в квартирах.</i>
Отопление	<i>Система отопления от газовой котельной, отопительные приборы устанавливаются.</i>
Лоджия/балкон (при наличии)	<i>нет</i>

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(ДЛЯ КОРПУСОВ 2,3,4,5)**

Входная дверь	<i>Металлическая.</i>
Полы	<i>Выравнивающая бетонная стяжка на полах не выполняется. Гидроизоляция конструкции пола не выполняется.</i>
Стены, потолок	<i>Отделочные работы, выравнивание, шлифовка, штукатурка стен и потолка не выполняется. Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.</i>
Окна	<i>Устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и без оштукатуривания внутренних откосов. Подоконная доска не устанавливается и не поставляется.</i>
Внутриквартирные перегородки	<i>Межкомнатные перегородки, перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются в один ряд (на высоту двух кирпичей) из мелкоштучных материалов. Перегородки отделяющие помещение с газовым индивидуальным котлом от комнат(ы) выполняется на полную высоту.</i>
Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)	<i>Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются.</i>
Канализация	<i>Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными</i>

	<i>заглушками без выполнения разводки по квартирам для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек, и пр.). Сантехприборы не устанавливаются и не поставляются.</i>
Водоснабжение	<i>Система холодного водоснабжения централизованная, внутриквартирная разводка не производится.</i>
Вентиляция	<i>Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухонь и санитарных узлов.</i>
Электроснабжение	<i>Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится. Электрическая плита, электрические полотенцесушители не устанавливаются и не поставляются.</i>
Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	<i>Работы по слаботочным системам производятся до щита на этаже, разводка до квартиры и внутри квартиры не производится. Радиоприемники, Домофонные трубки/консоли не устанавливаются и не поставляются. Застройщик производит монтаж пожарных извещателей в квартирах.</i>
Отопление	<i>Отопление от индивидуальных газовых котлов с установкой отопительных приборов.</i>
Лоджия/балкон (при наличии)	<i>нет</i>

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><u>Застройщик:</u> <u>ООО «СЗ «МАЛАХИТ»</u> Юридический адрес: 142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9. ОГРН 1145074001401 ИНН 5036137304, КПП 500301001 р/с 40702810900010008794 в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266, БИК 044525266</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Шабалкин Н.А./</p>	<p><u>Участник:</u> <u>ФИО</u> Адрес: Паспорт: Телефон: Эл.почта:</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●]

План Объекта

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><u>Застройщик:</u> <u>ООО «СЗ «МАЛАХИТ»</u> Юридический адрес: 142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9. ОГРН 1145074001401 ИНН 5036137304, КПП 500301001 р/с 40702810900010008794 в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266, БИК 044525266</p>	<p><u>Участник:</u> <u>ФИО</u> Адрес: Паспорт: Телефон: Эл.почта:</p>
---	---

Генеральный директор

_____/Шабалкин

Н.А./

_____/_____/