

Договор № _____
участия в долевом строительстве

р.п. Ржавки
Солнечногорский район
Московская область

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новодом», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №23 по Московской области 18 ноября 2016 года, ОГРН 1165044053063, ИНН 5044107014, КПП 504401001, находящееся по адресу: Российская Федерация, 141552, Московская область, Солнечногорский район, Ржавки р.п., д. 48, офис 108, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бабич Людмилы Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новодом»**, которому на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки**, кадастровый номер: **50:09:0060510:2966**, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство №**RU50-9-11973-2018**, выданного «**23**» **октября 2018**г. Министерством строительного комплекса Московской области, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте: www.zelkvartet.ru (ЖК «Зеленый квартал»), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

1.3. «**Участник долевого строительства**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – **Жилой дом переменной этажности 9-12-14 этажей со встроенными нежилыми помещениями**, в соответствии с положительным заключением экспертизы №**77-2-1-3-0088-18** от «**08**» **июня 2018** года и №**50-2-1-2-035221-2019** от «**11**» **декабря 2019** года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки**, в границах земельного участка с кадастровым номером **50:09:0060510:2966**, на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- назначение: жилое;
- проектная общая площадь 24 454,60 кв.м,
- количество этажей: 10-13-15;
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. «**Общая приведенная площадь**» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас). Площадь лоджий, балконов,

террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов, террас - 0,3.

1.8. «Окончательная Общая приведенная площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7. настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.9. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику долевого строительства, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.13. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства Объекта недвижимости, строительством (созданием) Объекта долевого строительства и передачей Объекта долевого строительства.

В соответствии с положениями настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4. настоящего Договора и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: **жилое**;

2.1.1.2. Секция (подъезд): __;

2.1.1.3. Этаж: __;

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: __;

2.1.1.5. Условный (строительный) номер: __;

2.1.1.6. Количество комнат: __;

2.1.1.7. Площадь комнат: комната 1 – __;

2.1.1.8. Общая жилая площадь: __ кв.м;

2.1.1.9. Площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: __ кв.м;

2.1.1.10. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: __ кв.м.

2.1.1.11. Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений): _____ кв.м.

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2., 4.3. настоящего Договора, за исключением случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

Общая площадь Объекта долевого строительства, которая будет указана в документах кадастрового учета, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас, не влечет за собой перерасчета между Сторонами в соответствии с п.4.2. и п.4.3 настоящего Договора

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас).

2.3. Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в акте об исполнении обязательств по Договору, указанном в разделе 6 Договора.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – **III квартал 2021 года.**

2.5. Стороны обязуются в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки**, кадастровый номер: **50:09:0060510:2966**, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права **№50:09:0060510:2966-50/009/2018-11 от «22» ноября 2018г.**, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 23 ноября 2018г. Земельный участок обременен ипотекой следующим договором: Договор ипотеки №ДИ-КЛ-1869-КС/00-1869-18 от 03.12.2018г., залогодержатель – ПАО Совкомбанк, ипотека зарегистрирована «17» декабря 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:09:0060510:2966-50/009/2018-12, в редакции Дополнительного соглашения №1 от 24.07.2019г., уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 26.08.2019г. №50/009/008/2019-20023.

3.2.2. Разрешение на строительство №RU50-9-11973-2018, выданное от 23 октября 2018г. Министерством строительного комплекса Московской области.

3.2.3. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.zelkvaritet.ru а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

3.2.4. Заключение Главного управления Государственного строительного надзора Московской области от 28.08.2019 №00300-19ИСХ/ЗОСТ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

3.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном 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».

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО «Совкомбанк»), место нахождения: Россия, 156000, Костромская область, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46; номер телефона: 8 800 200 66 96.

Депонент: Гражданин РФ.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новодом».

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.1.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: I квартал 2022 г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: предоставление Застройщиком Эскроу-агенту заверенной копии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) этой информации в порядке и форме, предусмотренных Кредитным соглашением № КЛ-1869-КС/00-1869-18 от 09.02.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от

24.07.2019г. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному соглашению № КЛ-1869-КС/00-1869-18 от 09.02.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 24.07.2019г. (далее – Кредитное соглашение), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 7.1. указанного Кредитного соглашения, до полного выполнения обязательств по Кредитному соглашению. После полного погашения задолженности по указанному Кредитному соглашению средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный Застройщик «Новодом»

ИНН 5044107014 КПП 504401001

р/счет 40702810900005001102 в Московский филиал ПАО «Совкомбанк»

к/с 30101810945250000967

БИК 044525967

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.1. Оплата Цены Договора должна быть внесена Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета в течение _____ с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек – из собственных средств Участника долевого строительства.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.3. Участнику долевого строительства в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника долевого строительства (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику долевого строительства под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте (акте об исполнении обязательств по Договору), оформляемом Сторонами в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора;

- оплата разницы Цены Договора после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора.

4.3.3. Участник долевого строительства и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства обязуются согласовать условия проведения окончательных взаиморасчетов.

4.3.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1., 4.1.1. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

4.4. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника долевого строительства допускается только в случаях, предусмотренных 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.5. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.4. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

4.6. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора (п. 4.1. настоящего Договора), на исполнение обязательств по настоящему Договору, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав указанного Объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1. настоящего Договора, в срок, указанный в абзаце первом пункта 6.1. настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1. - 4.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют Приложению № 2 к настоящему Договору.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора и совместно с Участником долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Уведомить Банк в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора по электронной почте Банка: Escrow@sovcombank.ru, направив соответствующее уведомление и/или зарегистрированное в органе регистрации прав соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика по Договору, подпадающие под действие статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", считаются выполненными с даты подписания Участником долевого строительства акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, либо составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Указанный акт подписывается Сторонами при передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства либо в одностороннем порядке Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника долевого строительства, могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства обязан:

5.4.1. Совместно с Застройщиком осуществить в течение 1 (Одного) рабочего дня со дня подписания настоящего Договора юридические и фактические действия направленные на заключение с Банком договора счета эскроу, для чего обязуется:

- подписать Предложение о заключении договора счета эскроу;
- предоставить реквизиты договора и номер залогового счета (в случае, когда внесение денежных средств на счет эскроу будет производиться за счет кредитных средств, предоставленных иным банком (при наличии));
- посетить структурное подразделение Банка в целях открытия счета эскроу (структурное подразделение и дата посещения (не ранее получения от Банка уведомления о принятии Предложение о заключении договора счета эскроу) выбирается по согласованию с Застройщиком).

5.4.2. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства в соответствии с пунктами 4.1. - 4.3. настоящего Договора.

5.4.3. Подготовить необходимые документы и в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора и совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.4. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1. настоящего Договора, в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 214-ФЗ в части составления одностороннего передаточного акта.

5.4.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с даты уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1. - 4.3. Договора в полном объеме и подписания Участником долевого строительства акта об исполнении обязательств по Договору.

5.6. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник долевого строительства, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по акту об

исполнении обязательств по Договору, указанному в разделе 6 Договора/одностороннему передаточному акту согласно п. 5.4.4. и 6.4. настоящего Договора, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом), если иное не будет оговорено Сторонами.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору – в течение 3 (Трех) календарных месяцев, с момента ввода дома в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами акту об исполнении обязательств по Договору.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.3.1. Проектное (фактическое) изменение: общей площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт об исполнении обязательств по Договору.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору.

Односторонний акт об исполнении обязательств по Договору хранится у Застройщика до момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику с целью получения данного акта и передачи его Застройщиком Участнику долевого строительства или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего акта Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

6.5. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору как полностью, так и частично, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта об исполнении обязательств по Договору либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанных в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «Совкомбанк».

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт,

перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений: встроенных нежилых помещений (помещений общественного назначения), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником долевого строительства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему 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, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства с Застройщиком другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 250 000,00 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере 30% (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в п. 4.1.

8.7. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

8.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060510:2966**, расположенный по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки**, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права №50:09:0060510:2966-50/009/2018-11 от «22» ноября 2018 год (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку и может быть передан в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

9.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

При этом Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о Застройщике, размещенных на сайте www.zelkvartet.ru, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских

(фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 2 (двух) листах;
- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 3 (трех) листах;
- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер +_____ sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. ЗАСТРОЙЩИК

ООО Специализированный Застройщик «Новодом»

Юридический адрес: 141552, Московская область, Солнечногорский район, Ржавки рп, д. 48, оф.108

ИНН 5044107014, КПП 504401001

р/с №40702810900005001102 в Московском филиале ПАО "Совкомбанк"

к/с 30101810945250000967 БИК 044525967

Телефон: +7-915-098-23-74

E-mail: info@novodom.ru

11.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин Российской Федерации

Дата рождения:
Паспорт:
Адрес регистрации:
Почтовый адрес:
СНИЛС
Телефон:

ЗАСТРОЙЩИК
ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____ /Л.П. Бабич/

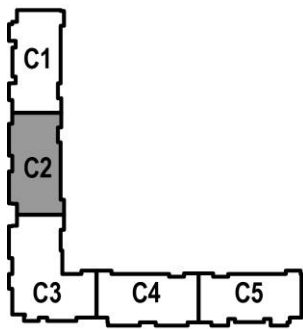
_____ / _____ /

План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:

- Секция (подъезд): ___;
- Этаж: ___;
 - Порядковый номер на площадке: ___;
 - Условный (строительный) номер:___;
 - Количество комнат: __,
 - Жилая площадь: _____ кв.м:
 - Площадь помещений вспомогательного использования: __ кв.м;
 - Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: _____ кв.м;
 - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: ___ кв.м;
 - Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений): _____ кв.м.

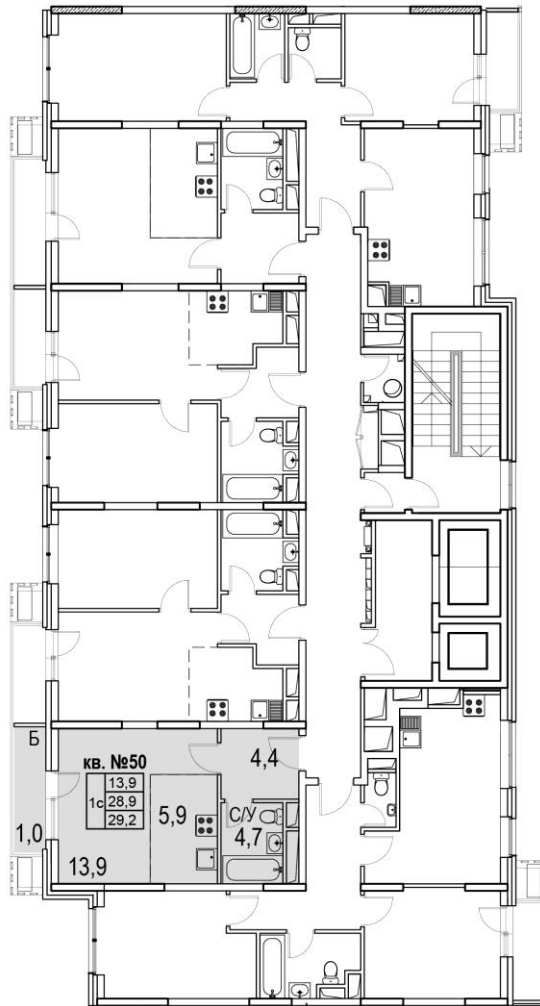
На настоящем Плате (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения:
“Г” – гардеробная (при наличии), “Л” – лоджия (при наличии), “Б” – балкон (при наличии), “Т” – терраса (при наличии), “с/у” – совмещенный санузел/ванная/туалет.



C2 - секция 2

Условные обозначения

2	24,2	жилая площадь
	53,8	площадь квартиры
	54,6	общая приведённая площадь квартиры
		количество комнат в квартире



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК
ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____/Л.П. Бабич/

_____/_____/

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по указанному в разделе 6 Договора акту об исполнении обязательств по Договору, подпадающих под действие статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. Межкомнатные перегородки и перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехнического оборудования.
3. Сантехническое оборудование (ванны, раковины, унитазы, мойки) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Выполняются работы по общему заземлению с выводом на этажные электрощиты.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками с выполнением разводки для подключения сантехприборов (ванн, раковин, унитазов, моек).
7. Установка полотенцесушителя (водяного/электрического) не производится.
8. Производится установка приборов отопления в соответствии с проектом.
9. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.
10. Система вентиляции приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением движения воздуха. Воздух из квартир удаляется через регулируемые решетки в помещениях кухонь, ванн и санузлов. Вытяжная вентиляция предусматривается через вентиляционные шахты с магистральными металлическими воздуховодами и спутниками высотой не менее 2,0 метров. Приток – естественный, через регулируемые форточки и оконные фрамуги.
11. Для размещения внешнего блока системы кондиционирования предусмотрено специально оборудованное место на фасаде здания.
12. Отделочные работы не выполняются.
13. Штукатурка стен не производится.
14. Выполняется установка входной деревянной двери.
15. Устанавливаются оконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов, балконы выполняются из алюминиевого профиля с одинарным остеклением без выполнения отделки.
16. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
17. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
18. Чистовые отделочные работы не производятся.
19. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
20. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных настоящим Приложением, не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в настоящем Приложении, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

Невыполнение Застройщиком работ, указанных в настоящем Приложении, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 1-20 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»**

Генеральный директор

_____ /Л.П. Бабич/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ

документов для ознакомления Участника долевого строительства

Застройщик предъявил Участнику долевого строительства для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 22 ноября 2018г., подтверждающая проведенную государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: №50:09:0060510:2966.
2. Разрешение на строительство №RU50-9-11973-2018, выданное от 23 октября 2018г. Министерством строительного комплекса Московской области
3. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.zelkvtet.ru.
4. Заключение Главного управления Государственного строительного надзора Московской области от 28.08.2019 №00300-19ИСХ/ЗОСТ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».
5. Документы Застройщика:
 - 5.1. Устав ООО Специализированный Застройщик «Новодом» (новая редакция).
 - 5.2. Свидетельство от «18» ноября 2016 года о государственной регистрации юридического лица, бланк серия 50 № 014337123, ОГРН 1165044053063.
 - 5.3. Свидетельство от «18» ноября 2016 года о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, бланк серия 50 № 014337124.
 - 5.4. Решение №1/2018 единственного участника ООО «Новодом» от 28.08.2018г.
 - 5.5. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «14» сентября 2018 года о внесении изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица ГРН 2185007286231.
 - 5.6. Свидетельство от «18» сентября 2018 года о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, зарегистрировано в реестре №50/572-н/77-2018-1-2464 Черновой Екатериной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Чернявского Олега Васильевича.
 - 5.7. Решение №1/2019 единственного участника ООО Специализированный Застройщик «Новодом» от 28.02.2019г.
 - 5.8. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «12» марта 2019 года о внесении изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы за государственным регистрационным номером (ГРН) 2195007107491.
 - 5.9. Приказ №1 от «01» марта 2019г. «О вступлении в должность генерального директора».
 - 5.10. Бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату.
 - 5.11. Отчет о финансовых результатах на последнюю отчетную дату.
 - 5.12. Аудиторское заключение по осуществлению ООО Специализированный Застройщик «Новодом» предпринимательской деятельности на последнюю отчетную дату.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник долевого строительства _____ //