

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __/20_

г.о. Пушкино, Московская область

" ____ " _____ 20_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мое жилище» (ОГРН 1137746008201 / ИНН 7702806348 / КПП 770201001) в лице Генерального директора **Цветковой Любови Юрьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ __, __ года рождения, паспорт гражданина РФ: __, выдан __, дата выдачи __года, код подразделения __, зарегистрированный по адресу: __, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Жилой дом** - жилой комплекс по адресу: **Московская область, г. Пушкино, мкр. Заветы Ильича, ул. Степана Разина, Жилой Дом № 1 Корпус 4 (4 очередь)**, создаваемый на Земельном участке со следующими основными характеристиками:

- вид: Многоквартирный жилой дом;
- назначение: жилой дом;
- этажность: 16 + 1 подземный;
- общая площадь: 7 512,37 кв. м.;
- материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас, кладка из мелкоштучных каменных материалов, утеплитель – минераловатная плита, фасад – вентилируемый с облицовкой керамической плиткой;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: 6.

После завершения строительства Жилому дому будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. **Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Жилого дома, а также доля в общем имуществе Жилого дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 2 139 кв.м с кадастровым номером: 50:13:0050314:1138, расположенный по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр. Заветы Ильича, ул. Степана Разина, находящийся в аренде Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 22-19 от 16.04.2019 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 26.06.2019 года; номер регистрации 50:13:0050314:1138-50/013/2019-640.

Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Жилого дома: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

1.1.4. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Мое жилище» привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Жилого дома и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № RU50-13-14859-2019 от 13.12.2019 года на строительство Жилого дома;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.5. **Проектная площадь Объекта** – сумма Общей площади Объекта и площади Летних помещений.

1.1.6. **Общая площадь Объекта** - сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования.

1.1.7. **Летние помещения** – расположенные в Жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство балконы и/или лоджии. Площадь Летних помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.1.8. **Окончательная Суммарная площадь Объекта** – сумма Общей площади Объекта и площадей Летних и иных помещений, рассчитанная по данным обмеров Объекта Уполномоченными органами (далее – «**Окончательная Суммарная площадь**»). Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иными уполномоченными в соответствии с федеральным законом лицами/органами (далее все вместе (или по отдельности) – «**Уполномоченные органы**»).

1.2. Договор заключен в соответствии с 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» (далее – **Закон №214-ФЗ**).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект, расположенный в Жилом доме, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объектом является жилые помещения (квартира), имеющая следующие проектные характеристики:

№ Объекта п/п	Этаж	Условный номер Объекта (на время строительства)	Назначение помещений в Объекте (жилое, кухня и т.п.) кв.м.	Проектная площадь Объекта кв.м.	в том числе:						Стоимость Объекта руб.	
					Общая площадь Объекта кв.м.	из нее				летнее помещение		
						комнаты (жилые)		помещения вспомогательного использования				
						количество	площадь кв.м.	количество	площадь кв.м.	количество		площадь кв.м.
1												
	Итого по Объекту:											

Всего: __ (__) Объект, общей проектной площадью __ кв.м.

Проектная площадь Объекта, является ориентировочной.

Номер Объекта, указанный в настоящем Договоре, является условным на время строительства Жилого дома. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от Уполномоченных органов.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Жилого дома приведены в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до десяти процентов от Проектной площади объекта. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом, Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору.

Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении №3 к Договору.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению с учетом потребностей Участника.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Проектной площади Объекта, на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную __ (__) рубля 00 копеек, НДС не облагается.

Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и действует только для Договора.

3.2. Цена Договора определяется как произведение Общей проектной площади Объекта, указанной в разделе 2. Договора и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 3.1 Договора, и составляет __ (__) рубля __ копеек, НДС не облагается.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2. Договора, осуществляется Участником путем внесения денежных средств на специальный счет-эскроу, открываемый Участником в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору банковского счета-эскроу на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», сокращенное наименование – АО «АЛЬФА-БАНК», адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1326 от 16.01.2015 года, ИНН 7728168971, БИК 044525593, кор/сч 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, адрес электронной почты mail@alfabank.ru, номер телефона 8 800 200-00-00, +7 495 788-88-78 (далее – «Уполномоченный банк»).

Срок заключения договора банковского счета-эскроу Участником в Уполномоченном банке: не позднее __ (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок представления Участником в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора: в течение __ календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

Депонент: __ (участник).

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мое жилище», ОГРН 1137746008201.

Депонируемая общая сумма: __ (__) рубля __ копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: __ года, но не позднее получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома согласно проектной декларации.

Срок условного депонирования денежных средств: по __ года включительно.

Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы – представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств:

- заявления на выплату денежных средств со счета-эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со счета-эскроу от имени Бенефициара;
- разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. 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», этой информации.

Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы - не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром (Застройщиком) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета-эскроу) Оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы. Средства со счета-эскроу перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810901300024408, открытый в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593.

В случае изменения 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» в течение срока действия договоров счета-эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета-эскроу.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора не подлежит изменению в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта.

3.5. Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств в счет оплаты Цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

3.6. При оплате денежной суммы, указанной в п. 3.2 Договора, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № __ от __, НДС не облагается».

3.7. Расходы на государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект, расходы по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора в полном объеме несет Участник.

3.8. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на Объект не возникает.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объекты по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.3. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного в п. 6.1 Договора срока передачи Объекта.

4.1.5. Выбрать орган технической инвентаризации или иное уполномоченное в соответствии с федеральным законом лицо/орган, который будет производить технические обмеры в отношении Объекта и Жилого дома. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком Уполномоченным органом и результатами произведенных им обмеров.

4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.2.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3 Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3 Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При составлении указанного в настоящем пункте Договора одностороннего документа о передаче Объекта Объект считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта считаются перешедшими к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего документа.

4.3.2. Не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп. 4.1.4 Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3 Договора.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан по письменному требованию Застройщика уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта пропорционально доле Участника, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Жилого дома до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора (части Цены Договора) предоставить по требованию Застройщика платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение трех рабочих дней после подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость

государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется:

5.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. не проводить в Объекте и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.6. В срок, указанный в п. 6.3 Договора, заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг.

5.1.7. Нести расходы пропорционально Окончательной Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым домом со дня передачи Объекта Застройщиком по Акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной Суммарной площади Объекта, в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.8. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами Уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д., и другие расходы.

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.9. Не обременять каким-либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до полной оплаты Цены Договора.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

5.2.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1 требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп. 3 пункта 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона № 214-ФЗ, только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2 Договора и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать объект не позднее 30.06.2022 года включительно, а Участник обязан принять Объект.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Приложения № 2 к Договору.

6.3. Участник обязан в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в пп. 4.1.4 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных Договором при приемке Объекта, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2 Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное пп. 4.3.1 Договора.

6.5. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Объекта к передаче, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта.

6.6. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника, указанным в п. 5.2.1 Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи Объекта соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных пп.5.1.1. и/или пп. 5.1.6 и/или пп. 5.1.7 Договора, Участник обязан по письменному требованию уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2 Договора Цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

При этом права и обязанности по Договору будут считаться прекращенными по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 Договора, письменного уведомления о таком одностороннем отказе от исполнения Договора, если в самом уведомлении не указано иное.

7.5. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несёт Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Участник, совершивший уступку права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не

ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (Десяти) рабочих дней, уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

8.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта (п. 6.5 Договора), исполнение Участником обязательств по пп. 5.1.6 Договора, может быть с письменного согласия Застройщика исполнено Участником в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или в иной срок, указанный Застройщиком, о чём Застройщик указывает в соответствующем уведомлении Участнику. В этом случае Участник не будет считаться выполнившим свои обязательства по Договору до полного исполнения им обязательств по пп. 5.1.6, пп. 5.1.7 Договора.

8.6. Участник настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

8.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в п. 9.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления, указанные в Договоре, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 Договора либо направленные посредством электронной почты на электронный адрес: css-alex@bk.ru.

10.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в статье 11 Договора, Участник будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника, указанных в статье 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору вступают в силу и считаются заключенными в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию.

10.8. Подписанием Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.

10.9. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Мое жилище»

ОГРН 1137746008201

ИНН 7702806348 / КПП 770201001

Юридический адрес: 107031, г. Москва, Бол. Сухаревский

пер., д. 2/24, кв. 12

Расчетный счет __ в АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет 30101810200000000593

БИК 044525593

ОКПО 17019883

ОКТМО 4537900

Участник:

Генеральный директор

Л.Ю. Цветкова

г.о. Пушкино, Московская область

___.20_ года

ПЛАН ОБЪЕКТА

(ОТОБРАЖАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ)

__ (__) этаж

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Мое жилище»
Генеральный директор

Участник:

—

_____ Л.Ю. Цветкова

г.о. Пушкино, Московская область

_____. 20_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мое жилище» (ОГРН 1137746008201 / ИНН 7702806348 / КПП 770201001) в лице Генерального директора **Цветковой Любови Юрьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № __/20_ от __.20_ года, согласовали и утвердили форму Акта приема-передачи Объекта:

<i>Акт приема-передачи Объекта</i>	
<i>по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ года</i>	
<i>г. Москва</i>	<i>«__» _____ 20__ года</i>
<p>_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор»), подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта о нижеследующем:</p> <p>1. Застройщик передал, а Участник принял Объект долевого строительства (далее – «Объект»), имеющий следующие характеристики:</p> <p>Назначение объекта _____;</p> <p>Корпус _____;</p> <p>Этаж _____;</p> <p>Условный номер _____;</p> <p>Количество комнат: _____,</p>	

Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) _____ кв.м

Окончательная Суммарная площадь Объекта _____ кв.м (с учетом Летних, рассчитанных с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3).

2. Объект полностью соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3. Настоящий Акт приема-передачи Объекта составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Приложения к Акту приема-передачи Объекта: «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства».

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Форма согласована:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«Мое жилище»

Генеральный директор

_____ Л.Ю. Цветкова

Участник:

—

Приложение № __

к Договору участия в долевом строительстве
№ __/20__ от "___" _____ 20__ года

СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

I. Помещения Объекта

- **Стены:** внутриобъектные перегородки выполняются в местах, предусмотренных проектом, на высоту 1-го пеноблока или иного штучного материала для обозначения контура помещения;
- **Потолки:** нижняя поверхность монолитного ж/б перекрытия после снятия опалубки;
- **Двери:** выполняется установка входных дверных блоков, межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- **Окна и балконная дверь:** выполняется установка оконных ПВХ блоков по контуру наружных стен по проекту, подоконные доски не устанавливаются;
- **Полы:** бетонные, выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- Нумерация помещений не выполняется.

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участниками долевого строительства.

II. Оборудование, устанавливаемое в Объекте

Электрооборудование и слаботочные системы.

- **Электромонтажные работы:** выполняется монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажного распределительного устройства (УЭРМ) и внутренних щитков для механизации отделочных;
- Электроплиты не поставляются и не устанавливаются;
- **Телевидение, телефонизация, интернет** выполняются в объеме, предусмотренном проектом, до этажной ниши СС, без ввода в Объект; аудиодомофон – только на входную дверь в апартаменты, жилой дом без разводки по этажам и объектам.
- **Системы противопожарной автоматики и дымоудаления** выполняются. При входе в Объект устанавливается два пожарных извещателя;
- Квартирные счетчики устанавливаются в этажных щитах УЭРМ.

Системы отопления, водоснабжения (ХВС, ГВС), канализации.

- **Система отопления:** смонтированное и обвязанное оборудование, приборы отопления установлены по проекту с полностью выполненной подводкой. Система отопления опрессована, отбалансирована, циркуляция с расчетным расходом обеспечивается;
- **Холодное и горячее водоснабжение:** выполняется монтаж стояков с разводящими трубопроводами ХВС и ГВС до ввода в Объект, без выполнения в Объекте трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы и пр. Разводящие трубопроводы оканчиваются узлами учета;
- Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются;
- Для полотенцесушителей обеспечивается подводка; полотенцесушители не устанавливаются;
- **Фекальная канализация:** выполняются стояки с установкой заглушки.

Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются Участником долевого строительства.

Система вентиляции.

- **Вентиляция** естественная вытяжная за счет открывания створок окон или дверей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Мое жилище»

Генеральный директор

_____ Л.Ю. Цветкова

Участник:
