

**ДОГОВОР №  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г.Солнечногорск

\_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "МегаСтрой"»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», юридический адрес: 141506, Московская область, г.Солнечногорск, ул.Баранова, д.12, помещение 1, ОГРН 1115044001522, ИНН 5044079021, КПП 504401001, в лице Генерального директора Загурского Александра Казимировича, действующего на основании Устава и Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, в дальнейшем «**Участник**» при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Основные понятия и термины**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с государственным кадастровым номером 50:09:0080103:3875, площадью 11783+/-38 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Красная, принадлежащий Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 50-50/009-50/009/010/2016-6936/1 от 07.11.2016 года.

1.2. **Здание** – многоэтажный пятисекционный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Красная, позиция №11 Проекта планировки территории микрорайона №1 г.Солнечногорска.

**1.2.1. Здание имеет следующие основные проектные характеристики:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой
Назначение	Жилое
Этажность	18-18-22-18-16
Общая площадь	42253,8 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса здания	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из ячеистобетонных блоков и лицевого керамического пустотелого кирпича
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+
Класс сейсмостойкости	В соответствии с действующими нормативными документами расчет на сейсмостойкость не производится

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

1.3.1. Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные характеристики:

<b>Объект долевого строительства</b>	квартира
--------------------------------------	----------

Назначение	жилое помещение
Номер помещения на этаже (по проекту)	
Общая приведенная площадь, кв. м (по проекту)	
Этаж	
Секция (подъезд)	
Общая площадь (без летних помещений - лоджий, балконов), кв. м (по проекту)	
Количество комнат	
Жилая площадь, кв. м	

1.3.2. План Объекта долевого строительства, его расположение на этаже Здания, а также его описание в соответствии с утвержденной на момент заключения настоящего Договора проектной документацией приведены в Приложении № 1 и Приложении №2 к настоящему Договору. На момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложениях к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Здания. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются по результатам проведенного кадастрового учета.

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

Дополнительные проектные технические характеристики объекта долевого строительства отражены в Приложении № 3 к Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с учетом условий Договора и требований Закона № 214-ФЗ, в том числе с учетом Приложений №1,2,3 к Договору.

1.3.3. Участник ознакомлен и согласен с проектной документацией и принимает комплектность строительства в целом согласно условиям настоящего Договора и проектной документации на Здание.

**1.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, а также площади балконов, лоджий с понижающим коэффициентом, установленным соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

**1.5 Общая площадь Объекта долевого строительства-** площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий, балконов.

**1.6. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Здания на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровый учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в материалах кадастрового учета, увеличенная на площади балконов, лоджий с понижающим коэффициентом, установленным соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

**1.7. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства** -общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Здания на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровый учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в материалах кадастрового учета, без учета площади балконов, лоджий с понижающим коэффициентом, установленным соответствующим федеральным органом исполнительной власти. Данная окончательная

общая площадь Объекта долевого строительства указывается в подписываемом Сторонами Акте прима-передачи Объекта долевого строительства.

1.8. **Цена Договора** – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику по Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

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

1.10. **Общее имущество в Здании** – помещения в Здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование.

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

1.12. **Банк** – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты Цены Договора, передачу денежных средств Застройщику в соответствии с договором счета эскроу.

Сведения о Банке:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк;

Место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19;

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8;

Адреса электронной почты: Escrow@sberbank.ru ; Escrow\_Sberbank@sberbank.ru;

Номер телефона: +7(495)785-45-15.,8-800-200-86-03

1.13. **Договор счета эскроу** – договор счета эскроу, заключенный между Банком, Участником и Застройщиком для учета и блокирования денежных средств Участника, в целях передачи их Застройщику.

1.14. **Счет эскроу** – счет Участника для расчетов по Договору, открываемый в порядке, предусмотренном условиями Банка и в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

## 2. Предмет договора

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

2.2. Строительство Здания ведется на основании:

- Разрешения на строительство № №RU50-9-12343-2018 от 06.12.2018 года, выданного Министерством жилищной политики Московской области.

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

2.3. Информация о Застройщике и о проекте строительства Здания содержится в Проектной декларации, которая опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: <https://наш.дом.рф.>, <http://Soln-megastroy.ru> Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

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

2.5. Настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Сторонами в следующем порядке:

2.5.1. Застройщик и Участник принимают на себя обязательство в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора осуществить его подачу на государственную регистрацию.

Подача полного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации Договора, осуществляется при условии исполнения Участником обязательства по открытию Счета эскроу в порядке, предусмотренным Банком, при этом каждая из Сторон самостоятельно подготавливает свой пакет документов.

2.5.2. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Сторонами самостоятельно.

2.5.3. В случае подписания дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации таких дополнительных соглашений в течение 5 (пяти) дней с даты их подписания.

2.6. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Здания – **06 ноября 2021 года**. Застройщик вправе корректировать (изменять) в одностороннем порядке срок ввода в эксплуатацию Здания путем внесения без согласования с Участником соответствующих изменений в опубликованную проектную декларацию в зависимости от фактической производственной ситуации с сохранением своих обязательств по передаче объекта долевого строительства (см. пункт 4.1 Договора).

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

### **3. Порядок расчетов по Договору**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.3.1 Договора, на цену 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается).

Стороны согласовали, что цена Договора является окончательной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 3.7-3.8 Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежную сумму, составляющую цену Договора указанную в п.3.1. настоящего Договора в течении пяти банковских дней, исчисляемых от даты государственной регистрации настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором счета эскроу.

3.3. Открытие Счета эскроу осуществляется в порядке, установленном Банком.

При этом Стороны определили срок условного депонирования денежных средств на Счете эскроу – **май 2022 года**.

3.3.1. Факт заключения Договора счета эскроу и открытия Счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением Банка.

3.3.2. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента передачи индивидуальных условий Договора счета эскроу вместе с экземпляром Договора в Банк Участник обязуется получить

уведомление Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу и передать его Застройщику.

3.3.3. Обязательство Участника по открытию Счета эскроу считается исполненным с момента получения Застройщиком уведомления Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу.

3.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу согласно выписке банка, обслуживающего Счет эскроу.

3.5. Условия совершения операций по Счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия Счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации

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

3.6.1. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению материалов кадастрового учета на Объект долевого строительства.

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

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

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

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

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

3.7. В случае, если Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, предусмотренную Договором, то цена Договора подлежит увеличению.

Стороны производят перерасчет (увеличение) цены Договора исходя из цены 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, умножаемой на разницу между Окончательной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

Оплата Участником возникшей разницы между прежней ценой Договора и новой ценой Договора осуществляется Участником в течение 5 (пяти) дней, исчисляемых от даты

получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон к Договору.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об увеличении Цены договора и о выплате Участником Застройщику дополнительных денежных средств в счет Цены договора, а также совместно с Застройщиком подать документы на государственную регистрацию указанного соглашения .

3.8. В случае, если Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, предусмотренной Договором, то цена Договора подлежит уменьшению.

Стороны производят перерасчет (уменьшение) цены Договора исходя из цены 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, умножаемой на разницу между Окончательной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об уменьшении цены Договора и о возврате Застройщиком Участнику соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора, а также совместно с Застройщиком подать документы на государственную регистрацию указанного соглашения .

Возврат Участнику соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора осуществляется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, исчисляемых от даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника по реквизитам, указанным в Договоре или в дополнительном соглашении к Договору об уменьшении цены Договора.

3.9. Стороны пришли к соглашению , что допустимым изменением общей приведенной площади Объекта долевого строительства является ее изменение в любую сторону не более ,чем на пять процентов. При соблюдении данных параметров условия пунктов 3.7. и 3.8. данного Договора не применяются.

3.10. Условия пунктов 3.7.-3.8. данного Договора не применяются, если по требованию Участника Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства (изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов) расторгнут и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику без передачи Участнику Объекта долевого строительства.

#### **4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется не позднее шести месяцев после даты ввода Здания в эксплуатацию.

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

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

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику производится по Акту приема-передачи. Участник, в указанные в уведомлении Застройщика (пункт 4.1 Договора) дату и время ,обязан осуществить осмотр Объекта долевого строительства для целей его

приемки и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

4.4.1. безвозмездное устранение недостатков Застройщиком в разумный срок;

4.4.2. соразмерное уменьшение цены Договора.

4.4.3. возмещение своих расходов на устранение недостатков.

4.5. Не допускается отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при любом из следующих обстоятельств, но не ограничиваясь такими обстоятельствами:

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

4.5.2. отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства;

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

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

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

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

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

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

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

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

и (или) указанных в законе обязательных требований не привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства (подпункт 4.5.4 пункта 4.5 Договора);

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

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

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

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

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

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

4.10.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или его частей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также эксплуатирующей после сдачи в эксплуатацию Здания организацией.

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

- Участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора;

- Участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2. В случае, если по результатам осмотра не выявлено несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ



Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с проведением строительной экспертизы Объекта долевого строительства (если по усмотрению Застройщика такая экспертиза проводилась), а также возместить Застройщику убытки, связанные с необоснованной задержкой передачи Объекта долевого строительства Участнику, в том числе компенсировать Застройщику коммунальные и иные расходы за Объект долевого строительства за период такой задержки.

5.3. Разумным сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных Сторонами в результате осмотра Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором считается срок: не более 45 (сорока пяти) календарных дней, исчисляемых от даты получения Застройщиком обоснованного требования Участника об устранении недостатков.

## **6. Уступка прав по договору**

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

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

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

## **7. Гарантии Застройщика**

7.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (пяти) годам и исчисляется от даты передачи Объекта долевого строительства.

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

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

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

вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Бремя содержания Объекта долевого строительства**

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

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

## **9. Изменение и расторжение договора**

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

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

9.3. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по требованию Участника при возврате Застройщиком денежных средств Участнику Участник обязан оплатить за свой счет соответствующую комиссию банка, взимаемую банком при осуществлении данной банковской операции. При этом, Участник согласен с тем, что сумма комиссии банка может быть оплачена за счет ее удержания банком из суммы перечисляемых Застройщиком Участнику денежных средств.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин, Застройщик уведомляет ПАО Сбербанк России, в котором открыт счет эскроу, о наступлении данных событий и необходимости перечисления (возврата) денежных средств Участнику, путем перечисления их на текущий счет Участника.

## **10. Ответственность по договору**

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

10.2. В случае нарушения сроков оплаты, установленных п.3.2. Договора Участник обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от невыплаченной в срок денежной суммы за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен законом.

10.3. В случае уклонения любой из Сторон Договора от исполнения своих обязательств по государственной регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему, в соответствии с п. 2.5, 3.7, 3.8. Договора другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему. При обращении в суд с указанным требованием Сторона также вправе потребовать с виновной Стороны компенсации убытков, понесенных по причине уклонения от государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему и выплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) от цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства, но в целом не более чем 10% (десять процентов) от цены Договора (см. пункт 3.1 Договора).

10.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом, а также в случае неисполнения либо в случае ненадлежащего исполнения со стороны Участника своих встречных обязательств по Договору.

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

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

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

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

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

10.6. В случае нарушения обязательства Участника, предусмотренного пунктом 6.1 Договора Участник по первому требованию Застройщика обязан выплатить Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от цены Договора.

## **11. Порядок извещения (уведомления) Сторон**

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

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

Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающийся:

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

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

11.3. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту и/или SMS на следующий мобильный телефон Участника: 8-926-923-74-18 .

## **12. Заключительные положения**

12.1. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и

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

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

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

12.4. Приложения № 1,2,3 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

12.5. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Застройщика .

12.6. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней, исчисляемых от даты получения претензии Участника.

12.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на:

- изменение по усмотрению Застройщика документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории), на которой расположено Здание по усмотрению Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- возведение на Земельном участке иных объектов недвижимого имущества и необходимых для их эксплуатации инженерных сетей, кроме Здания;

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

12.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми сторонами. Все изменения и дополнения , вносимые в настоящий

Договор, подлежат согласованию с ПАО Сбербанк России с предварительным направлением в адрес ПАО Сбербанк России соответствующего уведомления в письменном виде в срок не позднее пяти рабочих дней до планируемой даты внесения указанных изменений и дополнений.

12.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

Приложения:

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

Приложение № 2- Расположение объекта на поэтажном плане

Приложение № 3 – Технические характеристики объекта долевого строительства

### **13. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**ООО "Специализированный**

**Застройщик "МегаСтрой"**

141506, Московская

область, г. Солнечногорск, ул. Баранова,

д. 12, помещение №1

ОГРН 1115044001522

ИНН 5044079021

КПП 504401001

Телефон 8(4962)63-88-73

Адрес электронной

почты: 2012.mega@mail.ru

**Участник:**

**Гражданин РФ**

**Генеральный директор**

**А.К.Загурский**

**ОПИСАНИЕ (ПЛАН-СХЕМА) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Квартира общей приведенной площадью \_\_\_\_ кв.м. в строящемся  
многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, г.Солнечногорск,  
ул.Красная ,позиция №11 ППТ микрорайона №1 г.Солнечногорска

\* Площадь балконов, лоджий указана с учетом понижающего коэффициента,  
установленного соответствующим федеральным органом исполнительной власти

**Застройщик:**  
**ООО"Специализированный**  
**Застройщик "МегаСтрой"**

**Участник:**

**Генеральный директор**

**А.К.Загурский**

**Приложение №2**  
**к Договору №\_\_участия в долевом строительстве**  
**от \_\_\_\_\_ 2020 года**

**Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане , этаж \_\_**

**Застройщик:**  
**ООО"Специализированный**  
**Застройщик "МегаСтрой"**

**Участник:**

**Генеральный директор**

**А.К.Загурский**

**Технические характеристики объекта долевого строительства**

Квартира №\_\_ на \_\_ этаже общей приведенной площадью \_\_ кв.м. в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Красная, позиция №11 ППТ микрорайона №1 г.Солнечногорска

1. Несущий каркас - монолитный железобетонный.
2. Перекрытия – монолитные железобетонные.
3. Наружные стены надземной части (несущие)- монолитные железобетонные. Утеплитель – минераловатные плиты, толщиной 150 мм. Наружный облицовочный слой - кладка из лицевого керамического пустотелого кирпича. Ненесущие - кладка из ячеистобетонных блоков, толщиной 400 мм. Наружный облицовочный слой- кладка из лицевого керамического пустотелого кирпича.
4. Полы - монолитные железобетонные, без цементной стяжки.
5. Инженерные системы:
  - Стояки горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков без разводки;
  - Стояки канализации без разводки;
  - Внутренняя разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации не выполняются.
6. Окна ПВХ и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами.
7. Остекление лоджий (Согласно проекту).
8. Отопительные приборы - стальные панельные радиаторы.
9. Закладные устройства для подключения телевидения, телефонной связи и интернета.
10. Без разводки по помещениям систем электроснабжения, телефонной связи и интернета.
11. Установка электрических счетчиков и вводных автоматов для каждой квартиры в этажных щитках с установкой временного щитка для механизации отделочных работ в помещениях.
12. Входная дверь (Согласно проекту).

**Застройщик:**  
**ООО"Специализированный**  
**Застройщик «МегаСтрой»**

**Участник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
**А.К.Загурский**