

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Люберцы

«____» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РД ЛЮБЕРЦЫ» (ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РД ЛЮБЕРЦЫ»)), ОГРН 1175027013512, ИНН 5027252886, адрес места нахождения: 140005, Московская область, г. Люберцы, ул. Калараш, д. 10, пом. 5, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Фаткина Ивана Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Участник долевого строительства – гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство Российской Федерации, пол _____, паспорт РФ: _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой комплекс с объектами делового и социального назначения на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010212:3872, расположенном по строительному адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Красноармейская корпус 2 (далее – «Многokвартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственность Участника объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Договор аренды недвижимого имущества от «28» августа 2019 года;
- Разрешение на строительство №RU50-22-17130-2020 от «03» декабря 2020 года;
- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/> ;
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 00188-20ИСХ/ЗОСТ от «18» декабря 2020 года.

1.4. Условием привлечения денежных средств участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

2.1.1. **Проектная общая площадь Квартиры** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных специализированным лицом.

2.1.2. **Проектная общая приведенная площадь Квартиры** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных специализированным лицом.

2.1.3. **Общая площадь Квартиры** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного специализированным лицом.

2.1.4. **Общая приведенная площадь Квартиры** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного специализированным лицом.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, в соответствии с проектной документацией (далее – Объект, Квартира):

– жилое помещение, условный номер: XXX, назначение: квартира, этаж расположения: XX, номер подъезда (секции): X, проектная общая площадь: XX,XX кв.м, проектная общая приведенная площадь: XX,XX кв.м, количество комнат: X:

проектная площадь комнат: XX,XX кв.м:

условный номер комнаты: X, проектной площадью: XX,XX кв.м

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: XX,XX кв.м, в количестве X шт.:

наименования помещения: XXXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, наименование помещения: XXXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, расположенное в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Квартире отделочные и специальные работы не производятся.

Квартира расположена в многоквартирном доме (далее – «Многоквартирный дом»), имеющем следующие основные характеристики.:

Многоквартирный дом состоит из 23 этажей.

Общая площадь Многоквартирного дома 39 273,32 кв.м.

Материал стен: монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и др.).

Материал перекрытий: монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности: В+.

Сейсмостойкость: 5 баллов.

Многоквартирный дом строится с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, ул. Красноармейская, корпус 2. Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирного дома будет присвоен почтовый адрес.

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующего корпуса Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Приложение № 2 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Квартиры на этаже. Наличие на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным обмеров, выполненных специализированным лицом. .

2.3. В Квартире производятся работы по перечню, указанному в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта, мебелировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления). Контуры внутренних стен Объекта, за исключением стен санузла/ов, размечаются трассировкой.

Установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Акта приема-передачи.

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

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКАМ

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию «03» июля 2023 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику.

3.2. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику в срок не позднее шести месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения Участниками своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 5.2. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

4.2. Передача Объекта осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.5. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, и он построен с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для

предусмотренного настоящим Договором использования по назначению, либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника.

4.6. В случае, если выявленные Участником недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.

4.7. В случае, если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который не может составлять более 60 дней.

4.8. Участник обязан принять Объект в течение 7 (семь) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

4.9. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.3., п. 4.8. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (семь) календарных дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта, либо по истечении 7 рабочих дней с момента окончания срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в Акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**, что соответствует долевому участию в строительстве **XX,XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Квартиры из расчета **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Квартиры.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры.

В случае изменения Общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 5.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного специализированным лицом.

5.3. Если Общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами специализированного лица будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 7 (Семи) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Обязательство по доплате считается исполненным с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Если Общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами специализированного лица будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 5.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Квартиры согласно данным экспликации технического плана здания. Возврат денежных средств осуществляется на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

5.5. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 5.2., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Акте приема-передачи.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: {Участник ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РД ЛЮБЕРЦЫ», ОГРН 1175027013512, ИНН 5027252886, адрес места нахождения: 140005, Московская область, г. Люберцы, ул. Калараш, д. 10, пом. 5.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

Порядок и сроки внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

№ платежа	В срок до	Сумма (в рублях)	Сумма прописью (в рублях)
1	В течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения Договора		
2			
3			
4			

5.8. Открытие счета эскроу осуществляется в следующем порядке:

5.8.1. Застройщик одновременно с подписанием настоящего Договора составляет и подписывает Индивидуальные условия к Договору счета эскроу, стороной которого является участник долевого строительства (Депонент), Эскроу-Агент и Бенефициар. Направляет их через выбранный канал электронного документооборота Эскроу — Агенту;

5.8.2. Участник осуществляет открытие счета эскроу в офисе ПАО Сбербанк в течение 1 (Одного) рабочего дня после получения Застройщиком от Банка уведомления об успешной обработке пакета документов (Договора участия в долевом строительстве и Индивидуальных условий к Договору счета эскроу);

5.8.3. ПАО Сбербанк, согласно заключенному Договору счета эскроу, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Договора счета эскроу Сторонами, осуществляет открытие счета эскроу участника долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника в размере Цены Договора (Депонируемой суммы) _____ (_____) рублей 00 копеек в целях их передачи Бенефициару при

возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу в соответствии с требованиями Закона № 214 –ФЗ;

5.8.4. Факт открытия счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением ПАО Сбербанк в адрес Застройщика;

5.8.5. Обязательство Депонента по открытию счета эскроу считается исполненным с момента получения Застройщиком уведомления ПАО Сбербанк об открытии счета эскроу.

5.9. Обязательство Участника по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 5.1. настоящего Договора, считается исполненным с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.

5.10. Условия совершения операции 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 ПАО Сбербанк, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданском кодекском Российской Федерации.

5.11. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования либо компенсирует расходы по возврату платежа Участнику.

5.12. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на светопрозрачные конструкции и установленную на них фурнитуру составляет 2 (два) года со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

Объекта и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения и конструктивных элементов.

6.5. Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляется Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником лично, содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению к которым выявлено несоответствие.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект по Акту приема-передачи в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче Участнику.

7.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям измененной проектной документации, если такие изменения имели место быть.

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Оплатить в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также оплатить расходы, связанные с регистрацией Договора.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. С момента приемки Объекта Участником по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае, если с момента приемки Объекта Участником по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику

указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

7.3.5. Не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ до передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

7.3.6. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и/или Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы.

7.3.7. Осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.4.3. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.4.4. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

7.4.5. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте, в том числе описание местоположения Объекта с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства, которые обеспечили Участнику возможность свободного, правильного и осознанного выбора Объекта среди объектов аналогичного потребительского назначения, исключающего возникновение у Участника сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участником разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется.

7.4.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стороны признают, что в целях надлежащей передачи Объекта личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник подтверждает свое согласие на то, что Застройщик имеет право отказать в согласовании уступки Участником прав требований по Договору без объяснения причин.

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

8.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

8.4. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплачивает установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного специализированной лицом на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

Заключая настоящий Договор Стороны соглашаются, что изменение Общей площади Квартиры до 5 % включительно по отношению к Проектной общей площади Квартиры не является существенным изменением размера Квартиры.

Если Общая площадь Квартиры в соответствии с обмерами специализированного лица изменится относительно Проектной общей площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением Общей площади Квартиры и определяется в порядке предусмотренном в п. 5.2.-5.4. Договора.

9.2. Характеристики земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

9.3. Участник извещен и согласен, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, Многоквартирный дом эксплуатируется и обслуживается Управляющей компанией, осуществляющей функции управления, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, или определения (выбора) управляющей компании собственниками в порядке, установленном действующим законодательством.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Участник обязан оплатить Застройщику понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, путем

перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением.

Указанные расходы могут быть вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику денежных средств, уплаченных им и поступивших на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

10.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 5.3. настоящего Договора.

10.7. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

10.8. В случае нарушения требования п. 7.3.6. настоящего Договора, Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика.

10.9. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан 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 Объекта недвижимости и Квартиры пропорционально доле Участника, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами соглашения о расторжении, Участник возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком в связи с исполнением им обязательств по Договору в соответствии с условиями Соглашения о расторжении.

11.5. В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных в п.7.3.1. и п.7.3.2. в указанный в них срок, Договор считается незаключенным, о чем Застройщик обязуется отправить

соответствующее уведомление по адресу корреспонденции Участника, указанного в настоящем Договоре. Указанное уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки, если он его не получил в более раннюю дату. С даты отправки уведомления для Сторон наступят следующие правовые последствия:

- все права и обязанности по Договору прекращаются в полном объеме;
- Участник не может и не должен претендовать на – жилое помещение (квартиру), а также требовать от Застройщика совершения действий, направленных на исполнение Договора;
- Застройщик имеет право привлекать третьих лиц к подписанию каких-либо договоров, направленных на реализацию жилого помещения (квартиры) (либо реализацию прав на жилое помещение (квартиру)).

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта Участнику по Акту приема-передачи означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Уведомления Сторон в письменной форме направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, смс-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

13.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом. Участник также дает свое согласие на обработку его персональных данных третьими лицами по поручению Застройщика в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик.

13.6. Разногласия между Сторонами, возникшие при выполнении условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

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

13.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «РД ЛЮБЕРЦЫ»
Адрес местонахождения: 140005,
Московская область, г. Люберцы, ул.
Калараи, д. 10, пом. 5
ИНН 5027252886
КПП 502701001
ОГРН 1175027013512
р/сч 40702810338000051760
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225 Генеральный директор

Участники
Гр.
СНИЛС:
Электронная почта:
ИНН:
Адрес для корреспонденции:

И.А. Фаткин

В

Приложение № 1
к Договору № _____

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, указанной в п. 2.1. Договора:

1. Межкомнатные перегородки выполняются на высоту одного блока, перегородки ограничивающие санузлы выполняются на всю высоту этажа.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазаы, мойки) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Проектом предусмотрены электрические полотенцесушители (выполняется собственником помещения).
8. Сантехническое оборудование, полотенцесушители не устанавливаются;
9. Система отопления квартир: двухтрубная с горизонтальной разводкой трубопроводов по этажам и установкой конвекторов.
10. Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов. Приток воздуха осуществляется через открытие окон (естественное проветривание).
11. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
12. Отделочные работы не выполняются.
13. Штукатурка стен не производится.
14. Выполняется установка входных дверных блоков;
15. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.
16. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
17. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
18. Чистовые отделочные работы не производятся.
19. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
20. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик
Генеральный директор

_____ **И.А. Фаткин**

Участник

Приложение № 2
к Договору № _____
от _____ года

План расположения Объекта на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Красноармейская корпус 2

Объект долевого строительства – жилое помещение под условным номером XXX, расположенное в Многоквартирном доме, секции №XXX, на этаже № XXXX

План расположения Объекта на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома приведен ниже:

Застройщик
Генеральный директор

_____ **И.А. Фаткин**

Участник
