

ДОГОВОР № Н1-____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Раменское Московской области _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЕСТА-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Гобети Жанны Аркадьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Кратово, дп Кратово, кадастровый номер 50:23:0000000:160854, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Участник долевого строительства (далее – «Участник») – лицо, передающее Застройщику денежные средства для строительства жилого дома на условиях настоящего Договора.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – **жилой дом № 1 по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Кратово, дп Кратово, ул. Нижегородская** (далее – «**Жилой дом**») и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, установленные разделом 4 и Приложением № 2 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки, установленные Договором.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче в соответствии с проектной документацией Застройщиком Участнику после ввода вышеуказанного Жилого дома в эксплуатацию: жилое помещение, имеющее идентификационные и технические характеристики, определение конкретного Объекта долевого строительства, в том числе план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного Жилого дома, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об этаже, на котором расположен такой Объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, местонахождение и границы Объекта долевого строительства на поэтажном плане создаваемого Жилого дома, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию в установленном порядке ему будет присвоен почтовый адрес.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов, которыми руководствовались Стороны при заключении настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Договор о развитии застроенной территории от 09.11.2012 г., заключенный между Застройщиком и Администрацией Раменского городского округа Московской области;
- Договор аренды земельного участка № 5331 от 31 января 2020 года общей площадью 3 332 кв. м с кадастровым номером 50:23:0000000:160854, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26 февраля 2020 года произведена запись регистрации 50:23:0000000:160854-50/023/2020-2;
- Договор ипотеки № 00570020-И1 от 13 июля 2020 года, заключенный между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (залогодержатель) и Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЕСТА-Строй» – залогодатель и Застройщик по настоящему Договору участия в долевом строительстве, в соответствии с которым земельный участок общей площадью 3 332 кв.м, с кадастровым номером 50:23:0000000:160854 обременен залогом (ипотекой), о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.07.2020 сделана запись о регистрации ипотеки № 50:23:0000000:160854-50/119/2020-5. Срок действия Договора ипотеки № 00570020-И1 от 13 июля 2020 года до полного выполнения обязательств, взятых Застройщиком по основному договору об открытии кредитной

- линии;
- Положительное заключение экспертизы проектной документации ООО «Центр строительно-проектной и промышленной экспертизы» № 50-2-1-2-022543-2019 от 23.08.2019 г.;
 - Разрешение на строительство № RU50-23-14537-2019 от 25 октября 2019 г., выданное Министерством жилищной политики Московской области.
- 2.2. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Жилого дома размещена на сайте <https://наш.дом.рф> в информационно телекоммуникационной сети «Интернет».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним после выполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.1. Договора.

3.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии со СНИП и проектной документацией.

3.1.3. Сдать Жилой дом в эксплуатацию не позднее **25 октября 2022 г.**

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику не позднее трех месяцев с момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 Договора, в том числе поступления на расчетный счет Застройщика полной оплаты Цены Договора в соответствии с Приложением № 2 к Договору, а также доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.10.3. Договора и оплаты Застройщику в полном объеме иных денежных средств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

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

При наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного сообщения, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу сообщение считается полученным Участником.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до таковой.

3.1.7. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать указанное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для обеспечения регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.1.8. В случае обнаружения Участником недостатков качества Объекта долевого строительства и предъявления претензии в порядке, предусмотренном п. 3.4.1. Договора Застройщик обязуется устранить обнаруженные недостатки в разумный срок.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Застройщик вправе внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства незначительные 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 Жилого дома в целом и Объекта долевого строительства в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Осуществить со своей стороны необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе предоставить Застройщику комплект документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (семи) календарных дней с момента его подписания.

3.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора и Приложении № 2 к Договору, в том числе произвести доплату в соответствии с п. 4.10.3. Договора в случае увеличения площади Объекта долевого строительства и осуществить все иные платежи в пользу Застройщика в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приёма-передачи в сроки, указанные в Договоре и в соответствующем сообщении Застройщика.

Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня (дня окончания срока), предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с момента составления такого

акта.

3.3.4. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 3.3.3. Договора) Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Жилого дома пропорционально приобретаемой доле площади.

Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи (в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 3.3.3. Договора) и заключения договора с обслуживающей Жилой дом организацией в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей Жилой дом организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Оплата указанной компенсации производится Участником авансовым платежом в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику соответствующего счета, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Размер компенсируемых Застройщику Участником расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в цену Договора и оплачивается Участником дополнительно к цене Договора.

С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе, если Застройщик составил односторонний Акт приема-передачи в соответствии с п. 3.3.3. Договора, Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (Объекту долевого строительства) других Участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.5. За свой счет осуществить регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

3.3.6. Не производить в Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку, в т. ч. перенос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и до полного выполнения Участником обязательств по Договору.

По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить в переданном Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах, а также с учетом требований, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

В случае нарушения Участником предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно жилищного законодательства РФ.

При проведении ремонтных работ в переданном Объекте долевого строительства, а также при его эксплуатации Участник обязуется соблюдать требования, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. До подписания Акта приема-передачи, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента начала приемки Участником Объекта долевого строительства (что в том числе подтверждается Списком записи Участников долевого строительства на первичный осмотр Объектов долевого строительства, Актом осмотра Объекта долевого строительства) потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и отказаться от подписания Акта приема-передачи до момента исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора.

После подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства считается принятым Участником и соответствующим необходимым требованиям по качеству.

3.4.2. Участник вправе уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом, только путем заключения с ними соответствующих договоров.

3.4.3. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением договора уступки прав и обязанностей по Договору в пользу третьего лица, а также за свой счет осуществить регистрацию договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается.

Цена Договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (п. 4.3 настоящего Договора) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (п. 4.4 настоящего Договора).

4.2. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, состоящей из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджий/балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр), составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается.

4.3. Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе: затраты Застройщика, связанные с выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Жилого дома работ и услуг, в том числе технический надзор, по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, затраты на земельный участок, необходимый для строительства Жилого дома, благоустройство прилегающей территории, в результате которых Жилой дом будет введен в эксплуатацию.

За счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства Жилого дома по договорам и в частности за счет средств, уплачиваемых Участником по Договору, Застройщик возмещает затраты на создание либо приобретение, а также передачу в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма расположенных на застроенной территории, затраты на уплату возмещения за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, в соответствии с договором о развитии застроенной территории от 09.11.2012 г. заключенным между Застройщиком и Администрацией Раменского городского округа Московской области. За счет указанных в настоящем абзаце денежных средств Застройщик может возмещать, в том числе, следующие затраты: платежи по указанному договору о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры муниципальной собственности, вынос инженерно-коммунальных сетей теплоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод за пределы подлежащей освоению территории, при этом точный размер таких затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства, а так же за счет денежных средств, уплачиваемых Участником по Договору подлежит определению при получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.4. Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником на строительство Объекта долевого строительства, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для его строительства (создания) и иных расходов в соответствии с п. 4.3. Договора, будет являться оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

Факт оказания услуг подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемым Сторонами.

В случае превышения затрат на строительство Объекта долевого строительства относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

4.5. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, производится Участником в безналичном порядке на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), 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: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЕСТА-Строй» (ОГРН 1175027019056, ИНН 5040150192)

Депонируемая сумма: _____ (прописью) рублей ____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. (но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства), в порядке и сроки, указанные в Приложении № 2 к Договору. Расходы по оплате указанных денежных средств несет Участник.

Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на счёт в соответствии с условиями настоящего Договора.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.6. В случае, если в соответствии с Приложением № 2 к Договору оплата цены Договора производится Участником путем внесения платежей в установленный период, предусматривающий, что полная оплата цены Договора производится после сдачи Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик вправе передать Участнику по Акту приема-передачи Объект долевого строительства до полного исполнения последним обязательств по оплате Цены Договора и иных платежей установленных Договором и действующим законодательством. В этом случае Стороны соглашаются с тем, что:

4.6.1. Сумма задолженности Участника с даты, указанной в Акте приемки-передачи Объекта долевого строительства, будет считаться суммой целевого займа для частичного приобретения Объекта долевого строительства, предоставленного Застройщиком Участнику.

4.6.2. Процентная ставка за пользование суммой целевого займа будет установлена в размере 1,25 (Одна целая, двадцать пять сотых) процентов на остаток платежа ежемесячно.

4.6.3. Условия погашения (возврата) суммы целевого займа будут соответствовать условиям платежей по рассрочке, указанным в Приложении № 2 к Договору.

4.6.4. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, а также в соответствии с п. 5 ст. 488 и п. 3 ст. 489 ГК РФ в обеспечение обязательств, принятых Участником в соответствии с п. 4.5. Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Застройщика в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. При этом Участник становится залогодателем, а Застройщик – залогодержателем.

4.7. В случае, если в соответствии с Приложением № 2 к Договору уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4.8. В случае, если в соответствии с Приложением № 2 к Договору уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный период, нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4.9. В случае нарушения какого-либо установленного в Приложении № 2 срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.10. Цена настоящего Договора является не окончательной и может быть изменена на основании данных обмеров Объекта долевого строительства, осуществляемых органом технической инвентаризации и учета объектов недвижимости или иными уполномоченными лицами, осуществляющими кадастровую деятельность в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» на следующих условиях:

4.10.1. Указание в техническом (кадастровом) паспорте или техническом описании (плане) на Жилой дом и/или Объект долевого строительства площадей лоджий и балконов в составе инвентарной (общей) площади Объекта долевого строительства как с учетом понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с пунктом 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 04 августа 1998 г. № 37), так и без таких понижающих коэффициентов, не считается изменением общей приведенной площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет, в этой связи, изменения цены Договора.

4.10.2. Указание в кадастровом паспорте и в выписке из ЕГРН на Объект долевого строительства общей площади жилого помещения без учета площадей лоджий и балконов в соответствии с п. 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации не считается изменением общей приведенной площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет, в этой связи, изменения цены Договора.

4.10.3. Если общая приведенная площадь жилого помещения Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику, определенная по результатам проведенных обмеров, окажется больше той, что указана в Приложении № 1 к настоящему Договору, Участник, до подписания Акта приема-передачи Объекта, но не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до окончания срока передачи Объекта, указанного в сообщении Застройщика, обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв. м, указанной в п. 4.2. настоящего Договора на специальный расчетный счет Застройщика (не эскроу счет), указанный в разделе 11 Договора.

4.10.4. Если общая приведенная площадь жилого помещения Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику, определенная по результатам проведенных обмеров, окажется меньше той, что указана в Приложении № 1 к настоящему Договору, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Участника, с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств, при этом, расчет возврата излишне уплаченных средств осуществляется исходя из стоимости 1 кв. м, указанной в п. 4.2. настоящего Договора. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Участника.

4.10.6. Перерасчет цены Договора на основании замеров, произведенных после подписания Акта приема-передачи, не производится.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при этом Участник обязан уведомить Застройщика об обнаруженных недостатках в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.4.1. Договора.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе требований, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.5. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

5.6. Устранение дефектов Объекта долевого строительства, выявленных в гарантийный период, выполняется Застройщиком на основании акта, составленного представителями Застройщика и организации, осуществляющей обслуживание Жилого дома.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации, действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и подписания Сторонами Акта приёма-передачи, в том числе, если Застройщиком составлен односторонний Акт приема-передачи в соответствии с п. 3.3.3 настоящего Договора.

6.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента поступления на расчетный счет Застройщика полной оплаты Цены Договора в соответствии с разделом 4 настоящего Договора и Приложением № 2 к Договору, доплаты в случае увеличения площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.10.3. Договора, оплаты счета в соответствии с п. 3.3.4. Договора, оплаты иных платежей, установленных действующим законодательством, а также подписания Сторонами Акта приёма – передачи.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Отказом Участника от заключения настоящего Договора являются:

- не предоставление Застройщику комплекта документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 7 (семи) календарных дней со дня его подписания;

- не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты истечения срока для оплаты в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

При этом настоящий Договор считается аннулированным с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

В указанном случае денежные средства, внесенные Участником в счет оплаты Цены договора, возвращаются Застройщиком Участнику в течение 10 (десяти) банковских дней с даты аннулирования Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику, при этом расходы Застройщика, связанные с зачислением в депозит нотариуса денежных средств, будут удержаны из суммы, подлежащей возврату Участнику.

7.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора или расторжения Договора по требованию Участника в судебном порядке, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены договора согласно разделу 4 настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по любым основаниям, Участник обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Участника от Договора.

7.4 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 4.7 и 4.8 настоящего Договора.

В указанных случаях Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора согласно разделу 4 Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику, при этом расходы Застройщика, связанные с зачислением в депозит нотариуса денежных средств, будут удержаны из суммы, подлежащей возврату Участнику.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором,

ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения о переносе сроков строительства к настоящему договору не требуется.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.2. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

10.3 В случае необходимости Участник не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:160854, на котором ведется строительство Жилого дома, снятия и постановки его на кадастровый учет, государственной регистрации указанных изменений.

10.4. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде.

10.5. Споры и разногласия сторон по Договору решаются путём переговоров, в случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ по месту нахождения Застройщика.

10.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «ВЕСТА-Строй»

адрес места нахождения юридического лица: 140104,
Московская область, Раменский район, г. Раменское,
ул. Высоковольтная, д. 21, пом. 8
ОГРН 1175027019056, ИНН/КПП 5040150192/504001001,
р/сч 40702810440000074541 в ПАО Сбербанк, г. Москва,
к/сч 3010181040000000225, БИК 044525225

УЧАСТНИК:

гр. РФ _____,
_____ года рождения, место рождения: _____,
паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____
_____, _____ Г.,
код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу: _____

тел.: _____
mail: _____

Генеральный директор

_____ Гобети Ж.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Н1-___ от _____ года

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства,
расположенного по строительному адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Кратово,
дп Кратово, ул. Нижегородская

1. Основные характеристики Жилого дома:

Строительный адрес: Московская область, Раменский район, городское поселение Кратово, дп Кратово, ул. Нижегородская.

- 1.1. Вид Жилого дома: жилой дом 9-ти этажный с техническим подпольем.
- 1.2. Назначение Жилого дома: многоквартирный многоквартирный жилой дом.
- 1.3. Этажность Жилого дома: девять; количество этажей – десять, в том числе техническое подполье. Общая площадь Жилого дома: 6733,3м² в соответствии с проектной документацией.
- 1.4. Материал наружных стен: многослойная система, с внутренней стороны – монолит, блоки; с наружной стороны - утепление минераловатными или пенополистирольными плитами с последующей наружной отделкой штукатуркой, навесной системой.
 - 1.1. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.
 - 1.2. Класс энергоэффективности: С+.
 - 1.3. Сейсмостойкость: до 5 баллов.

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства,
в соответствии с проектной документацией:

- 2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение, находящееся в подъезде (секции) {\$Секция}, этаж {\$Этаж}, условный номер Объекта долевого строительства {\$№_квартиры_прописью}, количество комнат {\$Кол-во_комнат}.
- 2.2. Объект долевого строительства имеет следующие технические характеристики:
 - 2.2.1. Общая приведенная площадь жилого помещения составляет {\$Общая_приведённая_площадь} м².
 - 2.2.2. Общая площадь жилого помещения составляет {\$Общая_площадь_жилого_помещения} м².
 - 2.2.3. Площадь лоджий/балконов: с учетом понижающих коэффициентов – {\$Площадь_ЛБ_с_к} м²; без учета понижающих коэффициентов – {\$Площадь_ЛБ_без_к} м².
 - 2.2.4. Площадь комнат: {\$Площадь_комнат} м².

3. Техническое состояние Объекта долевого строительства:

- 3.1. Устройство перегородок.
Межкомнатные перегородки не выполняются, перегородки межквартирные и санузлов выполняются до потолка.
- 3.2. Отделочные работы.
Штукатурные работы не выполняются. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.
 - а) потолки – ж/б плита;
 - б) наружные стены – многослойные, с внешней стороны энергосберегающая фасадная система на основе минваты или пенополистирола, внутри – монолит, блоки;
 - в) внутренние перегородки – стеновые керамзитобетонные блоки, пазогребневые блоки или кирпич
 - г) полы – ж/б плита;
 - д) полы лоджии (балкона) – ж/б плита;
- 3.3. Оконные блоки.
Выполняется установка оконных блоков. Материал оконных блоков – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Подоконные доски – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.5. Дверные блоки.
Выполняется установка только входных дверных блоков. Внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.6. Холодное и горячее водоснабжение, канализация и отопление.
Системы холодного и горячего водоснабжения выполняются в виде стояков с отводами в квартирных шахтах. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками. Выполнение горизонтальных трубных разводок водоснабжения и канализации, предназначенных для подключения сантехоборудования и ограждение канализационных стояков гипсокартонными или иными коробами не предусмотрено. Поквартирные счетчики горячей и холодной воды выдаются Застройщиком после подписания Акта приема-передачи (установка не предусмотрена).
Возможность установки водяных полотенцесушителей проектом не предусмотрена. Электрические полотенцесушители устанавливаются Участником самостоятельно и за свой счет.
Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.
Счетчики учета тепла, горячей и холодной воды на вводах в здание (корпус) устанавливаются.
Поквартирные счетчики учета тепла устанавливаются Застройщиком в специальной закрытой нише после шарового крана на коллекторе соответствующей системы.
Предусмотрена установка отопительных приборов в соответствии с проектной документацией.
- 3.7. Электроснабжение.
Электрическая проводка в Объекте долевого строительства заканчивается установкой щитка механизации, содержащего устройство защитного отключения (УЗО), автоматический выключатель и розетку. Устройство разводки внутриквартирных электрических сетей и линий уравнивания потенциалов не предусмотрено.
Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки – установка (предоставление) не предусмотрена.

В этажном распределительном силовом шкафу устанавливается поквартирный счетчик учета потребления электроэнергии, квартирное устройство защитного отключения (УЗО) и автоматический выключатель нагрузки.

Максимальная потребляемая мощность в соответствии с проектной документацией на Жилой дом не более 10 кВт на квартиру.

3.8. Электрические плиты.

Установка (предоставление) не предусмотрена.

3.9. Телефонизация, телевидение, интернет – абонентская сеть заводится в Жилой дом. Поквартирная разводка производится Участником за свой счет.

3.10. Централизованная автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре – шлейф общедомовой системы заводится в квартиру и оснащается пожарными извещателями в соответствии с проектом.

3.11. Вентиляция – естественная. Предусмотрены вертикальные воздуховоды из вентиляционных блоков в строительном исполнении с отверстиями для подключения вытяжки из санузла и из кухни Объекта долевого строительства. Прокладка горизонтальных воздуховодов, предоставление и установка вентиляционных решеток и вытяжных вентиляторов не предусмотрена. Приток воздуха в Объект долевого строительства осуществляется через оконные блоки.

3.12. Входные группы в подъезд оснащаются электромагнитными замками и кодонаборными панелями. Оборудование Объекта долевого строительства домофонными системами (в том числе электронные ключи, аудио и видео трубки и прочее) осуществляется Участником за свой счет.

4. Схема границ и планировка Объекта долевого строительства:

4.1. Границы Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении № 1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана (рис. 1).

{\\$План}

Рис. 1

4.2. Предполагаемая планировка Объекта долевого строительства определяется Проектом (утверждаемой частью) на Жилой дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Жилой дом.

5. Прочее:

5.1. Термины и определения, приведенные в настоящем приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

5.2. Настоящее приложение составлено в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является неотъемлемой частью Договора.

6. Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

**Генеральный директор
ООО СЗ «ВЕСТА-Строй»**

УЧАСТНИК:

_____ **Гобети Ж.А.**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Н1-___ от _____ года

1. Участник, в соответствии с п. 4.1. Договора участия в долевом строительстве обязан уплатить Застройщику для создания Объекта долевого строительства денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек, НДС не облагается.

ПРИ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ОПЛАТЕ:

2. Оплата указанной выше денежной суммы производится Участником в рублях РФ на специальный эскроу-счет в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

ПРИ ОПЛАТЕ В РАССРОЧКУ:

2. Оплата указанной выше денежной суммы производится Участником в рублях РФ на специальный эскроу-счет в соответствии с графиком, приведенным в Таблице № 1:

Таблица № 1

№ п/п	Срок внесения	Сумма в рублях
1	_____ г.	
2	_____ г.	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
ИТОГО:		

3. Настоящее приложение составлено в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является неотъемлемой частью Договора.

4. Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор
ООО СЗ «ВЕСТА-Строй»

УЧАСТНИК:

_____ Гобети Ж.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Н1-___ от _____ года

Технические требования,
обязательные к исполнению при эксплуатации, ремонте и перепланировке
Объекта долевого строительства, расположенного по строительному адресу:
Московская область, Раменский район, городское поселение Кратово, дп Кратово, ул. Нижегородская

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другими нормативными актами Участник долевого строительства обязуется:

1. Не крепить внешние блоки кондиционеров, спутниковые антенны, а также любые другие приборы и приспособления на внешние стены Жилого дома. Установка вышеуказанных приборов осуществляется в местах предусмотренных проектной документацией на Жилой дом. В случае нарушения указанного правила демонтаж указанных приборов, а также ремонт отделки фасада и восстановление теплоизоляции Участник обязуется произвести за свой счет.

2. Согласовать с Застройщиком или с обслуживающей Жилой дом организацией любое изменение в системе отопления, связанное с изменением мощности отопительных приборов и схемы горизонтальной разводки отопительных труб.

3. Обеспечить сохранность и работоспособность установленных на Объекте долевого строительства извещателей и шлейфов общедомовой системы пожарной сигнализации. В случае неисполнения указанного требования восстановление работоспособности указанной системы Участник обязуется произвести за свой счет.

4. Производить монтаж силовой электросети только в соответствии с «Проектом электроустановки квартиры». Разработка проекта осуществляется Участником за счет собственных средств с привлечением проектных организаций, имеющих допуск на проведение указанных работ. Для Объектов долевого строительства, расположенных на двух верхних этажах Жилого дома, проект должен предусматривать установку в санузлах и на кухне вытяжных вентиляторов с обратными клапанами производительностью не менее 110 м³/час для предотвращения возможного опрокидывания тяги при сильном ветре. При установке в квартирах стальных или чугунных ванн необходимо произвести их заземление в соответствии с ПУЭ.

5. Любые изменения в архитектурных, планировочных и инженерных решениях производить только в порядке, предусмотренном законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

6. В случае проведения перепланировки, а также внесения любых изменений в инженерные системы Объекта долевого строительства, предусмотренные проектной документацией на Жилой дом, передать управляющей организации, обслуживающей Жилой дом, необходимую проектную или исполнительную документацию.

7. Участник долевого строительства обязуется неукоснительно выполнять вышеперечисленные требования, а также контролировать их выполнение привлеченными им третьими лицами.

8. Любой ущерб, вызванный несоблюдением вышеперечисленных требований и нанесенный общему имуществу Жилого дома, имуществу других Участников долевого строительства, а также вред, нанесенный жизни и здоровью третьих лиц, Участник долевого строительства обязуется возместить за свой счет.

9. В случае отказа Участника от исполнения указанных требований Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом Застройщик имеет право отказаться от выполнения гарантийных обязательств.

10. Настоящее приложение составлено в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является неотъемлемой частью Договора.

11. Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор
ООО СЗ «ВЕСТА-Строй»

УЧАСТНИК:

_____ Гобети Ж.А
