

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома (квартира)**

город Люберцы \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Девелопмент» (ООО «Фаворит Девелопмент»)**, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Московской области 17 июня 2016г., ОГРН 1165027055820, ИНН 5027241980, КПП 502701001, адрес местонахождения: 140008, Московская область, г.Люберцы, Проектируемый проезд, 4037, стр.5, помещение 8, в лице Генерального директора Усова Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Ф.И.О.**, дата рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ дата, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: Место для ввода текста., именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

### 1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» и иными нормативными правовыми актами. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта капитального строительства - жилого дома «Истомкино парк 2», расположенного по адресу: Московская область, г.Ногинск, ул. Юбилейная (1 и 2 очередь), дом №1 (2 очередь) (далее – Объект) подтверждается следующими документами:

- **Разрешением на строительство № RU50-16-12144-2018** от 14.11.2018 года, выданным Министерством строительного комплекса Московской области взамен ранее выданного Разрешения на строительство №RU50-16-10711-2018 от 15.05.2018;

- **Проектно-сметной документацией**, утвержденной в соответствии с требованиями законодательства и на основании положительного заключения негосударственной экспертизы №77-2-1-20284-17 от 30.11.2017г., выданного ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА», и №77-2-1-1-0043-17 от 10.11.2017г., выданного ООО «ЛидерСтройЭксперт», №50-2-1-2-0305-18 от 18.10.2018, выданного ООО «Центр Экспертных Решений»;

- **Градостроительным планом земельного участка RU50502101-MSK001095**, утвержденным распоряжением Министерства строительства МО 28.07.2015г. №Г18/1126;

- **Договором №22/08/16 от 22.08.2016г.** об уступке прав и обязанностей по Договору №23-2015 от 26.06.2015г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05.08.2015. за №50-50/016-50/016/003/2015-7960), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.09.2016г. за №50-50/016-50/016/010/2016-6611;

- **Заключением о соответствии застройщика и проектной декларации, установленным требованиям от 10.07.2018 № 00284-18ИСХ/ЗОСТ;**

Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет [www.istomkino-park2.ru](http://www.istomkino-park2.ru) и представляется для ознакомления по месту нахождения Застройщика. При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается на сайте по вышеуказанному электронному адресу.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, которому принадлежит на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302007:6524, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Объекта капитального строительства - двух жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Юбилейная (1 и 2 очередь), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. «Жилой дом» – создаваемый Объект, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Юбилейная (1 и 2 очередь), дом №1 (2 очередь), основные характеристики которого указаны в Приложении №1 к Договору.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

1.4.1. Площадь Объекта долевого строительства (проектная или приведенная): \_\_\_\_\_  
**квадратных метра**

1.4.2. Этаж по проекту: \_\_\_\_\_

1.4.3. Строительный номер по проекту: \_\_\_\_\_

1.4.4. Расположение Квартиры № \_\_\_\_\_ в составе Жилого дома, информация о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас указаны в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Площадь и нумерация Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с проведением обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения площади Объекта долевого строительства (проектной или приведенной), указанной в п. 1.4. настоящего Договора, в размере более пяти процентов от указанной площади.

В случае такого существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными нарушениями качества Объекта долевого строительства неустранимые недостатки, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования Участником долевого строительства и (или) членами его семьи в качестве жилого помещения.

Степень готовности Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по окончании строительства, указана в Приложении № 1 к Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом 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».

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, определенных в 3 разделе Договора.

1.7. Площадь Объекта долевого строительства (проектная или приведенная) – сумма общей площади квартиры и площади лоджий и/или балконов, веранды, террасы с понижающими коэффициентами согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016г. №854/Пр, определяемая в проектной документации Объекта; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.8. К общему имуществу в Объекте после введения его в эксплуатацию относятся:

1) помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и (или) встроенно-пристроенных офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Объекте, не подлежащие реализации отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.9. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.10. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Объекта, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Застройщик гарантирует, что права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – стоимость всего объекта строительства, с учетом пункта 1.6. Договора - определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в составе Объекта, предусмотренных частью первой статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 Договора, составляет **мтСуммаДоговораРуб (мтСуммаДоговораРубПрописью) рублей мтСуммаДоговораКоп копеек**, НДС не облагается, из расчета **мтЦена1квмПДРуб (мтЦена1квмПДРубПрописью) рублей мтЦена1квмПДКоп копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр Объекта долевого строительства. Данная цена состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства в качестве возмещения затрат на строительство, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Объекта и (или) иных связанных с Объектом объектов недвижимости в целях, указанных в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.4. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:

3.4.1. В течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в Банк «Возрождение» (ПАО) (далее – Банк), на сумму, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, со следующими условиями открытия и исполнения:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- срок действия аккредитива составляет 90 (девяносто) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней;
- исполнение аккредитива осуществляется на счет Застройщика, указанный в п. 13 настоящего Договора.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем извещения Банком «Возрождение» (ПАО) уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: [akkreditiv@isk-areal.ru](mailto:akkreditiv@isk-areal.ru)

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк «Возрождение» (ПАО) электронную копию настоящего Договора, содержащую отметку о его государственной регистрации. Электронная копия настоящего Договора должна быть представлена Застройщиком в банк «Возрождение» (ПАО) на электронный адрес [accred@voz.ru](mailto:accred@voz.ru) до истечения срока действия аккредитива.

- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

3.4.2. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
- по истечении срока действия аккредитива;
- при отказе плательщика (Участника долевого строительства) и получателя платежа

(Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.

3.5. Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из проектной площади Объекта долевого строительства. После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

1) если фактическая площадь Объекта долевого строительства больше проектной, то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены **мтЦена1квмПДРуб** (**мтЦена1квмПДРубПрописью**) рублей **мтЦена1квмПДКоп** копеек за один квадратный метр;

2) если фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной, то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 30 (Тридцать) дней с даты подписания обеими сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены **мтЦена1квмПДРуб** (**мтЦена1квмПДРубПрописью**) рублей **мтЦена1квмПДКоп** копеек за один квадратный метр.

После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства Стороны производят дополнительный расчет, указанный в абзаце первом настоящего пункта, на основании которого подписывают Акт о взаиморасчетах.

Дополнительный расчет производится Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора, или на счет Участника долевого строительства, указываемый Участником долевого строительства и открытый на имя Участника долевого строительства.

3.6. Датой исполнения денежного обязательства в рамках настоящего Договора признается дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт счет каждой из Сторон Договора.

3.7. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность; данные расходы несет Участник долевого строительства.

3.8. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

3.9. В случаях, если условиями Договора предусмотрена оплата Цены Договора частями, а так же осуществления дополнительных расчетов, предусмотренных п.3.5 Договора, денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в счет оплаты Цены Договора и/или выплаченные Застройщиком Участнику долевого строительства согласно п.3.5. Договора распределяются в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 6.1 Договора.

4.1.3. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором

срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.5. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

4.1.6. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком акта о передаче объекта в одностороннем порядке Участник долевого строительства несет все затраты по содержанию Объекта долевого строительства, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию дома, оказываемые управляющей компанией.

4.2.5. В течение 3(трех) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры заключить с управляющей организацией, принявшей дом в эксплуатацию, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры и оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию Жилого дома и коммунальным услугам за 3 (три) месяца вперед с даты подписания акта приема-передачи квартиры.

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

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта.

5.1.2. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение 45 дней с момента получения претензии.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 Договора, осуществив уплату по настоящему Договору в полном объеме.

## 6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 6 (шесть) месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Ориентировочный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – III квартал 2020 года.

Обязательство по передаче объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. При подписании акта приема-передачи Застройщик передает участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней.

6.5. Участник долевого строительства при наличии недостатков Объекта до подписания акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 6.5 Договора) Застройщик, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта, либо в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу по истечении 2 месяцев с даты неудачной попытки вручения оператором почтовой связи данного сообщения согласно данным информационного портала почты России. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства признан Сторонами построенным (созданным) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами и за счет Застройщика в разумный срок.

6.8. В целях организации управления Объектом, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в Объекте, Участник долевого строительства наряду с другими будущими собственниками помещений в Объекте поручает Застройщику обеспечить заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации Договора управления Объектом с управляющей организацией.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства, расположенных в данном многоквартирном доме.

7.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.3. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 6.6 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки, в соответствии с представленным Застройщиком обоснованным расчетом.

7.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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».

8.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и передать свои обязанности по неоплаченному Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора только при наличии письменного согласия на это Застройщика до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302007:6524 и строящийся на указанном земельном участке Объект, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства. Кроме того, исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается по настоящему Договору залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого

строительства; в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (вносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога – земельным участком, указанным в пункте 10.1 Договора, путем раздела земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право собственности только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Жилой дом.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящим Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302007:6524. Права аренды на указанный земельный участок могут быть переданы Застройщиком банку в обеспечение обязательств Застройщика перед банком по кредитному договору и (или) договору предоставления кредитной линии без ограничения суммы обязательств Застройщика перед банком по данным договорам.

12.2. Во всем остальном что, не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, а так же Федеральным законом РФ № 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» и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

12.3. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично Участнику долевого строительства/ уполномоченному лицу Застройщика под расписку.

Участник долевого строительства обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной Застройщиком.

При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязательств от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.



12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае недостижения согласия по спору или разногласию в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.8. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику все требуемые для осуществления государственной регистрации Договора документы и нотариально заверенную доверенность на указанное Застройщиком лицо.

12.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляр №3 - для Участника долевого строительства.

12.10. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Девелопмент» (ООО «Фаворит Девелопмент», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Московской области 17 июня 2016г., ОГРН 1165027055820, ИНН 5027241980, КПП 502701001, адрес местонахождения: 140008, Московская область, г.Люберцы, Проектируемый проезд, 4037, стр.5, офис 8, банковские реквизиты: : р/с 40702810640000040061 в "Сбербанк России" (ПАО), БИК 044525225, к/с 30101810400000000225.**

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Е.Н. Усов/

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

**Общая характеристика строящегося многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Строительный адрес	«Истомкино парк 2», Московская область, г. Ногинск, улица Юбилейная(1 и 2 очередь), дом №1 (2 очередь)
2.	Кадастровый номер земельного участка	50:16:0302007:6524
3.	Планируемый год постройки	III квартал 2020
4.	Количество секций	5
5.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	10-2-10 этажей, в том числе, 1 подземный
6.	Количество подъездов	5
7.	Количество квартир	300
8.	Общая площадь многоквартирного дома	18878,56
9.	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
10.	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
11.	Класс энергоэффективности	C+
12.	Сейсмостойкость	5 баллов

**Описание и расположение Объекта:**

Секция	Этаж	Условный (проектный) номер квартиры	Кол-во комнат, кв.м.	Проектируемая площадь (кв.м)			Нумерация на площадке от выхода из лифта по часовой стрелке
				Площадь Объекта долевого строительства (проектная или приведенная) (с коэф-ом)	площадь жилого пом-я (без балконов, лоджий)	в т.ч.: жилая	

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- Возведены все внутренние перегородки согласно проектному решению;

- Входная дверь – металлическая;
  - Оконные конструкции ПВХ, с установкой подоконников;
  - Балкон – остекление отсутствует;
  - Полы: армированная стяжка; санузлы - гидроизоляция +стяжка
  - Стены, перегородки, оконные и дверные откосы - выравнивание, шпатлёвка (подготовка под оклейку обоями); санузлы – штукатурка;
  - Потолки - натяжные белые матовые (все помещения, кроме балкона), предусмотрены крепление под светильник;
  - Электрическая разводка выполнена согласно проекта с установкой выключателей и розеток; закладные для ввода в Квартиру под слаботочку;
  - Разводка ГВС, ХВС и канализация выполняется согласно проекта без установки сантехприборов;
- Отопительные приборы устанавливаются согласно проекта.

### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ)

Жилой дом №1, секция , этаж

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Е.Н. Усов/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**МП**