

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Город Коломна Московской области
_____ две тысячи девятнадцатого года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РК-Газсетсервис» Коломна**, зарегистрированное 25.02.2003 года Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 30 по Западному административному округу города Москвы, ИНН 5022032781, КПП 502201001, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037730005103, находящееся по адресу: 140400, Россия, Московская область, город Коломна, улица Октябрьской Революции, дом № 231/233, _____, **именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны и **гражданин Российской Федерации _____**, __.__.19__ года рождения, место рождения: _____, пол мужской, паспорт _____, выдан _____, _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: Россия, Московская область, город _____, улица _____, дом № _____, квартира № _____, **именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК»**, с другой стороны, **вместе именуемые «СТОРОНЫ»**, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.2. **Проектная общая площадь объекта долевого строительства** – площадь по проекту без учета площади помещения вспомогательного использования: балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. **Проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, веранд и террас, взятых с учетом соответствующих коэффициентов.

1.4. **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства** – площадь квартиры, которая определяется по окончании строительства многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, включая площадь помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, веранд и террас, взятых с учетом соответствующих коэффициентов.

1.5. **Цена договора** – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.6. **Экономия Застройщика** – денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему Договору.

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

1.8. **Федеральный закон 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»** - закон регулирующий правоотношения сторон по настоящему договору, далее по тексту «Закон 214-ФЗ».

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц, в предусмотренный договором срок, построить на земельном участке с кадастровым номером 50:57:0000000:25233, многоквартирный жилой дом - наименование объекта капитального строительства в соответствии с

проектной документацией: «Жилая застройка планировочный район Подлипки, г. Коломна, Московская область. 3-этажные 2-секционные жилые дома (поз. 19 и поз. 20 по генплану)», (3-этажный 2-секционный жилой дом (поз. 20 по генплану)), далее по тексту договора – «многоквартирный жилой дом»), расположенный по адресу: Московская область, Коломенский г.о., г. Коломна, планировочный район Подлипки (в соответствии с пунктами 2 и 5, соответственно, Разрешения на строительство № RU50-34-16091-2020 от 03.07.2020 года), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену, и принять объект долевого строительства по акту приема передачи.

Расположение строящегося многоквартирного жилого дома, план квартиры и ее расположение в строящемся многоквартирном жилом доме указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- договора аренды земельного участка № 242/2016 от 22.11.2016 г. с кадастровым номером 50:57:0000000:25233, общей площадью 68 457 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Московская область, г. Коломна, планировочный район Подлипки, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:57:0000000:25233-50/057/2017-3 от 18.01.2017 г. Сроком действия договора по 21.11.2065 года;

- дополнительного соглашения от 27.10.2017 года № 242/2016-1 к договору аренды земельного участка № 242/2016 от 22.11.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:57:0000000:25233-50/057/2018-4 от 04.05.2018 г.;

- разрешения на строительство № RU50-34-16091-2020 от 03.07.2020 года, выданного Министерством строительного комплекса Московской области, со сроком действия до 03.05.2023 года;

- проекта, разработанного Обществом с ограниченной ответственностью «ДомСтройПроект» (ОГРН 1035004256110, ИНН 5022030640, КПП 502201001);

- проектной декларации, в которой содержится информация о Застройщике и о проекте строительства жилого дома, опубликованной Застройщиком и доступной для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте www.rk-gazsetservis.ru, размещенной в информационно-телекоммуникационных сети (в сети «Интернет») на сайте «наш.дом.рф» «09» октября 2020 года. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ;

- заключение о соответствии требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщика и проектной декларации, выданное Главным Управлением государственного строительного надзора Московской области от 27.10.2020г. № 00153-20ИСХ/ЗОСТ.

2.3. Участник ознакомлен с проектной декларацией.

2.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение - ___комнатная квартира (далее по тексту договора – «квартира»), проектная общая площадь квартиры _____ (_____) кв. м., проектная общая приведенная площадь квартиры (с учетом лоджий) _____ (_____) кв. м., состоящая из:

- комнаты № 1 (проектная площадь _____ кв. м.);
- коридора (проектная площадь _____ кв. м.);
- санузла (проектная площадь _____ кв. м.);
- кухни-столовой (проектная площадь _____ кв. м.);
- лоджии с учетом коэффициента (проектная площадь _____ кв. м.);

расположенная на _____ этаже многоквартирного жилого дома расположенная во _____ подъезде на _____ этаже многоквартирного жилого дома (3-этажный 2-секционный жилой дом (поз. 20 по генплану)), расположенный по адресу: Московская область, Коломенский г.о., г. Коломна, планировочный район Подлипки, с условным номером _____ (_____), согласно описанию объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) и плану (Приложение № 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему, только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- Материал наружных стен и каркаса жилого дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные;
- общая площадь многоквартирного дома 2 700,50 кв. м.;

- класс энергоэффективности – В+;
- сведения о классе сейсмостойкости не требуется.

Адрес объекта долевого строительства, его характеристики будут уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта. При этом проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации. Застройщик письменно уведомляет Участника об изменениях, и стороны обязуются согласовать изменение объема привлеченных денежных средств, а также подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, в течение пяти рабочих дней с момента получения предложения от Застройщика, произвести возврат излишних средств или доплату.

Квартира передается Участнику на праве собственности в соответствии с Законом 214-ФЗ. Право собственности на квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права за Участником, осуществляемой после подписания с Застройщиком акта приема-передачи квартиры.

Свидетельством качества передаваемой Застройщиком Участнику квартиры, ее соответствия проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Гарантийный срок, действующий в отношении квартиры, составляет пять лет и исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи конкретной квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Жилищного Кодекса Российской Федерации при приобретении в собственность помещения (в настоящем договоре – квартиры) в многоквартирном жилом доме к Участнику переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме. При этом Стороны понимают, что момент возникновения права собственности не совпадает с моментом приема-передачи Объекта долевого строительства.

В соответствии с пунктами 2,3 статьи 37 Жилищного Кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

2.5. Застройщик обязуется ввести объект долевого строительства в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ, с учетом норм продолжения строительства, согласно требованиям СНиП:

- начало строительства – 15.07.2020 г.;
- предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 31.12.2021 г.;
- передача объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи не позднее 31.01.2022г.

Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику, заранее предупредив его об этом.

2.6. В случае если строительство (создание) объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

2.7. Застройщик вправе самостоятельно выбрать Управляющую организацию и передать ей многоквартирный жилой дом во временное управление по отдельному договору на управление многоквартирным жилым домом между Застройщиком и Управляющей организацией.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и рассчитывается как произведение размера проектной общей приведенной площади квартиры на цену 1 кв.м. квартиры, согласованную Сторонами в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена Договора состоит из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с п.3.4. – п. 3.8. настоящего Договора.

3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета

Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент:** фирменное наименование - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный Застройщик «РК-Газсетсервис» Коломна

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: _____.

3.2.2. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.3. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п. 3.1. Договора), неиспользованная часть с момента полного исполнения Застройщиком своих обязательств перед Участником остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит.

В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п. 3.1. Договора), Застройщик покрывает ее за свой счет.

3.4. В случае если общая приведенная площадь квартиры превысит проектную общую приведенную площадь квартиры, Цена договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет (увеличение) Цены договора исходя из цены 1 кв.м. квартиры, указанной в п.3.1. Договора, и общей приведенной площади квартиры. Цена Договора в указанном случае подлежит увеличению независимо от возникновения у Застройщика Экономии Застройщика.

Участник обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об увеличении Цены Договора и выплате Участником Застройщику дополнительных денежных средств в счет оплаты Цены договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика.

3.5. Уплата дополнительной суммы, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, если Сторонами не будет письменно согласован иной срок оплаты, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. В случае если общая приведенная площадь квартиры окажется меньше проектной общей приведенной площади квартиры, Цена договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет (уменьшение) Цены договора исходя из цены 1 кв.м. квартиры, указанной в п.3.1. Договора, и общей приведенной площади квартиры.

Участник обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об уменьшении Цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика.

3.7. В случае уменьшения цены договора, Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в дополнительном соглашении.

3.8. Участник на основании зарегистрированного дополнительного соглашения об уменьшении Цены Договора, имеет право на часть депонируемой суммы, составляющей разницу между стоимостью фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства и проектной общей приведенной площади квартиры.

3.9. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

- расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;

- убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки квартиры, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы;

- расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом 214-ФЗ.

3.10. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника, при добросовестном исполнении своих обязательств Застройщиком, Участник обязан компенсировать затраты Застройщика - на составление, заключение и регистрацию Договора участия в долевом строительстве.

3.11. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплачивать управляющей компании, Выбранной Застройщиком, согласно п. 2.7. настоящего договора:

- расходы на коммунальные услуги за квартиру (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение квартиры и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт квартиры, расходы, связанные с управлением жилым домом, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник квартиры. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки квартиры от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ акта приема-передачи квартиры в одностороннем порядке.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получение Участником в собственность объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 2.4 Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. 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 по своему усмотрению вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора.

4.4. 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией 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.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, а также в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, передать Участнику объект долевого строительства в срок, установленный п. 2.5 Договора, по передаточному акту.

5.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства.

5.1.5. Передать Участнику объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования.

5.2. Участник обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. Выполнить все зависящие от него действия, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего документа.

5.2.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого участия и о готовности к его передаче, обязан приступить к принятию такого Объекта в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения сообщения.

5.2.4. Осуществлять за свой счет регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.2.5. Предоставить Застройщику нотариально заверенные документы:

- согласие супруга на заключение договора долевого участия в строительстве;
- доверенность на лиц, указанных Застройщиком, на предоставление интересов Участника в регистрирующем органе по вопросам регистрации договора и дополнительных соглашений.

6. Ответственность сторон

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

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7. Распоряжение правами по договору

7.1. Уступка Участником прав по настоящему договору третьим лицам допускается при условии предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации настоящего Договора и полного выполнения Участником своих обязательств по оплате настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законодательством РФ.

Расходы по государственной регистрации договора об уступке права требования по настоящему Договору на нового участника долевого строительства несет Участник и (или) новые Участники.

7.3. Уступка Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи квартиры переходят к Участнику с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, вне зависимости от того, проживает Участник в квартире или нет.

8.2. В случае смерти Участника его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение суда.

При нарушении прав Участника спор передается на разрешение в суд в соответствии с законодательством РФ.

При нарушении прав Застройщика спор передается на разрешение в Коломенский городской суд Московской области (договорная подсудность) для физических лиц и в Арбитражный суд Московской области (договорная подсудность) для юридических лиц.

8.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензия рассматривается в течение 30 дней со дня поступления, все обращения должны быть в письменном виде.

8.5. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента наступления таких изменений. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

8.6. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

8.7. Местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему договору является место нахождения Застройщика. В случае расторжения договора, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник не является в офис Застройщика за получением денежных средств, и Застройщику не известны реквизиты банковских счетов Участника.

9. Особые условия.

9.1. Застройщик вправе привлекать в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

9.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком без согласия участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания.

9.3. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 50:57:0000000:25233,
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 50:57:0000000:25233,
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на передачу земельного участка в залог банку;
- на изменение в правах залога на земельный участок (если такой залог имеется), возникающих согласно Федеральному закону 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», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 50:57:0000000:25233 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом).

9.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка, а также вновь образованных земельных участков в залог, участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

9.5. Отделочные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства.

9.6. В случае осуществления ремонтных работ после принятия Квартиры по акту приема-передачи, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

9.7. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, тамбуры, газоны, клумбы и др.).

9.8. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада дома.

9.9. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

9.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

9.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке.

9.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152 – ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участник долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

9.13. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора.

9.14. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации, и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

10.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10.6. Договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается по следующим основаниям:

- 1) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 2) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

10.7. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.8. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.9. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

10.10. Разрешение вопросов, которые не отражены в настоящем договоре, будут решаться согласно Закона 214-ФЗ.

10.11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

11. Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

по доверенности _____

Фурсов Роман Евгеньевич

УЧАСТНИК:

Описание объекта долевого строительства

Квартира сдается с выполнением следующих работ:

- Полы в квартире – песчаная стяжка как основание;
- Стены в квартире – тонкослойная штукатурка в один слой без финишной отделки;
- Дверь входная в квартиру – устанавливается деревянная дверь;
- Оконные блоки – устанавливаются окна ПВХ без подоконников;
- Лоджии и балконы – выполняется остекление, стяжка пола отсутствует;
- Система электроснабжения - выполняется внутриквартирная разводка;
- Система холодного и горячего водоснабжения - выполняется ввод в квартиру с выводом труб в совмещенный санузел, ванную комнату и на кухню – холодная и горячая вода, в туалет – холодная вода;
- Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазаы, мойки) не устанавливается;
- Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
- Отопительная система - монтируется полностью по квартире.

Застройщик

Участник

_____ Фурсов Р.Е.

**Приложение № 2 к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____._____.202_ года**

План и основные характеристики объекта долевого строительства

Застройщик

_____ Фурсов Р.Е.

Участник
