

ДОГОВОР № 000-Ш1 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Дмитров, Московская область

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ» (ООО СЗ «БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ»), зарегистрированное 19 июня 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ОГРН _____, ИНН _____, КПП 500701001, адрес: _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол – _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, гражданство: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, адрес места жительства: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», либо «**Участник**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор № ____-Ш1, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 50:04:0010606:443, общей площадью 20 769 (двадцать тысяч семьсот шестьдесят девять) +/- 50 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), вспомогательный вид разрешенного использования – обслуживание жилой застройки, для многоэтажной застройки, адрес (местонахождение): Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Шлюзовая.

1.2. **Многоквартирный дом** – Двухсекционный многоэтажный жилой дом в составе жилой застройки по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Шлюзовая, корп. 1, который будет построен на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника. Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

1.3. **Объект** – жилое или нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, обладающее характеристиками, указанными в Договоре, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования), а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Многоквартирном доме.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта (без учета летних помещений)** – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная согласно ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас).

1.5. **Проектная общая приведенная площадь Объекта (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом)** – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

1.6. **Фактическая общая площадь Объекта (без учета летних помещений)** – площадь Объекта в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их

проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Данная площадь Объекта указывается в Едином государственном реестре недвижимости.

1.7. Фактическая общая приведенная площадь Объекта (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) – площадь Объекта в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, установленный в п. 3.1. Договора.

1.9. Эскроу-агент - Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; номер телефон: 8-495-777-24-24. кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

1.10. Депонируемая (депонированная) сумма – денежные средства, перечисляемые (перечисленные) Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены Договора в целях передачи таких средств Эскроу-агентом Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

1.11. Счет эскроу - специальный банковский счет эскроу, открываемый Эскроу-агентом на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику в счет уплаты Цены Договора.

1.12. Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета, заключаемый между Эскроу-агентом, Участником долевого строительства и Застройщиком, предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя Участника Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику (бенефициару).

1.13. Рабочий день – день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации нерабочим праздничным днем и не является выходным днем. Для целей настоящего Договора выходными днями являются суббота и воскресенье.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Многоквартирном доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Основные характеристики Объекта, описание Объекта и основные характеристики Многоквартирного дома согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома, согласован Сторонами и определен в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта и признается допустимым изменение (превышение или уменьшение) Фактической общей приведенной площади Объекта в пределах 5% (пяти процентов) относительно Проектной общей приведенной площади Объекта, а также изменение (превышение или уменьшение) Фактической общей площади Объекта в пределах 5% (пяти процентов) относительно Проектной общей площади Объекта

2.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законом.

2.5. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в

порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.6. Правовыми основаниями заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.6.1. Разрешение на строительство № RU50-4-13973-2019 от 30.07.2019., выданное Министерством жилищной политики Московской области.

2.6.2. Договор аренды земельного участка № 325-д от 22.11.2017г., права по которому перешли к Застройщику на основании Передаточного акта №1 при реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «БЕРЕЗОВЕЦ» в форме выделения от 17.02.2020 года, в связи с чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области внесены изменения в запись Единого государственного реестра недвижимости № 50:04:0010505:443-50/004/2018-2 от 09.02.2018 г. .

2.6.3. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома № _____ от _____ года, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - «ЕИСЖС») (с учётом вносимых изменений).

2.6.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям № _____ от _____ г., выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

2.6.5. Участник подтверждает, что до подписания Договора ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем пункте.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ (далее – «Цена Договора»).

3.2. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта относительно Проектной общей приведенной площади Объекта, а также Фактической общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта в пределах, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора.

3.3. В Цену Договора не включены расходы Участника, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, в т. ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.4. Цена Договора уплачивается Участником после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

- сумма денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается) оплачивается Участником за счет собственных средств после государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств на Счет эскроу в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В платежных документах должно быть указано следующее назначение платежа: *«Оплата по Договору № ____-III участия в долевом стр-ве, НДС не облагается».*

3.5. Счет эскроу открывается Участником у Эскроу-агента по Договору счета эскроу для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных от Участника в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: *указать ФИО участника /наименование юр. лица;*

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ» (Застройщик);

Депонируемая сумма: *указать Цену Договора;*

Срок условного депонирования денежных средств: до «__» _____ 202_ г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

3.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора

судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, реквизиты которого указаны в договоре Счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику Депонированной суммы со Счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № ____, открытый в банке _____ на имя гр. _____ ФИО _____.

3.8. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на Счет эскроу до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на Счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.9. Невнесение денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу является основанием для отказа Эскроу-агента от Договора счета эскроу, что, в свою очередь, влечет право Застройщика на односторонний отказ от настоящего Договора в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту в **срок до «31» декабря 2022 г.** Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику и начать передачу Объекта после надлежащего уведомления Участника.

4.2. Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия (далее - Уведомление). Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.8. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

4.3. Участник обязан приступить к приемке Объекта в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения Уведомления. Срок приемки объекта Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта Участник обязан подписать Передаточный акт (принять Объект), либо Акт о несоответствии.

4.4. Обязательства Сторон по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта в порядке, определенном п. 4.7. Договора.

4.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

4.6. В случае обнаружения при приемке Объекта существенных недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению, Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта Участником составляют Акт о несоответствии, в котором указываются несоответствия Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ, и срок их устранения. После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник обязан принять Объект в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта в указанный в п. 4.3. Договора срок Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником Уведомления (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Передаточного акта либо Акта о несоответствии в предусмотренный Договором срок.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

6.1.2. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.1.3. По окончании строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект Участнику по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником своих обязательств по Договору.

6.2. Участник обязан:

6.2.1. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.2. Уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные Договором.

6.2.3. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.4. Принять Объект по Передаточному акту в порядке, установленном Договором.

6.2.5. С момента передачи Объекта Участнику нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего не позднее дня подписания Передаточного акта заключить с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, а также прилегающей территории.

6.2.6. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Передаточного акта.

6.2.7. Не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны пришли к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 5.2. Договора, не действует в отношении Объекта.

6.2.8. В течение 5 (пяти) рабочих дней извещать Застройщика об изменениях своего имени/наименования, адреса, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему

Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения. В случае неизвещения или несвоевременного извещения Застройщика о вышеуказанных изменениях Участник несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора в полном объеме. В случае неполной оплаты Цены Договора Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта.

7.2. Участник обязан уведомить нового участника долевого строительства (цессионария) в договоре уступки прав требования по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора уступки путем предоставления Застройщику подлинного экземпляра Договора уступки с отметкой о государственной регистрации, а также о последствиях несоблюдения положений п. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. В случае неисполнения Участником обязанности по уведомлению нового участника долевого строительства (цессионария) о необходимости письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

7.4. Стороны установили запрет на уступку Участником прав требования по Договору без согласия Застройщика. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только при условии получения согласия Застройщика на совершение такой уступки в письменной форме. Все последующие уступки прав по настоящему Договору, совершаемые новым участником долевого строительства (цессионарием), могут осуществляться только при условии получения согласия Застройщика на совершение таких уступок в письменной форме.

7.5. В случае совершения уступки прав требования по настоящему Договору Участник уплачивает Застройщику плату в размере 7% (семь процентов) от Цены Договора в счет компенсации организационных расходов в связи с переменой лиц в обязательстве.

7.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Участником без согласия Застройщика, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора. Положения настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.

7.7. Уступка прав требования по настоящему Договору, включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1 настоящего Договора) не допускается.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

8.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - Заинтересованная Сторона), обязана направить другой Стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования Заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора.

8.1.2. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой Стороне в течение 10 (десяти) дней с момента получения претензии.

8.1.3. Заинтересованная Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 (тридцати) дней со дня направления претензии.

8.2. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его в зависимости от цены иска на разрешение мировому судье судебного участка № 327 (триста

двадцать семь) города Москвы, либо в Бабушкинский районный суд города Москвы (если Участником является физическое лицо) или в Арбитражный суд Московской области (если Участником является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) (договорная подсудность).

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 9.2. Договора, расторжение Договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере 500 000 рублей (Пятьсот тысяч рублей). Застройщик вправе удержать указанную сумму из денежных средств, фактически уплаченных Участником по Договору. Возврат оставшейся суммы (при ее наличии) осуществляется Застройщиком в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет, указанный Участником в соглашении о расторжении.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник дает свое согласие на передачу Застройщиком права аренды Земельного участка в залог любому банку или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России.

10.2. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение ими своих обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, террористические акты, блокада, эмбарго, эпидемия, эпизоотия, а также иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов, а также их подачи в орган регистрации прав.

10.4. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты) в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, государственной регистрации права собственности на Объект, а также для информирования Участника в целях исполнения настоящего Договора путем направления почтовых отправок, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону и другими способами. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва согласия в письменной форме.

10.5. Участник дает заверение и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Данное заверение имеет существенное значение для Застройщика.

11. НАПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫХ СООБЩЕНИЙ

11.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны (за исключением указанных в п. 11.2 Договора сообщений и уведомлений для которых Законом 214-ФЗ установлен специальный порядок направления), должны направляться только следующим образом:

11.1.1. Участник направляет юридически значимые сообщения Застройщику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на момент отправки сообщения.

11.1.2. Застройщик направляет юридически значимые сообщения Участнику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.8. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения. Направление юридически значимых сообщений Застройщиком Участнику также считается надлежащим в случае их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет».

11.2. Сообщения и уведомления, прямо предусмотренные Законом 214-ФЗ, направляются в установленном законом порядке:

11.2.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

11.2.2. Уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия направляется Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 13 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.8. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

11.3. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными настоящим разделом Договора способами и исключительно по почтовым адресам, определенным согласно правилам настоящего раздела Договора. Направление сообщения иным способом и (или) по другим адресам не может считаться надлежащим.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.2. Договор составлен в форме электронного документа, подписываемого Сторонами с помощью электронно-цифровых подписей.

12.3. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 - Основные характеристики.
- Приложение №2 – План Объекта.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ» (ООО СЗ «БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ»), зарегистрированное 19 июня 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ОГРН _____, ИНН _____, КПП 500701001, адрес: _____.

Адрес электронной почты: berezovec-city@yandex.ru; телефон +_____

Генеральный директор ООО СЗ "БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ"

Савченко Владимир Владимирович

Участник:

Гражданин Российской Федерации _____, пол – _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, гражданство: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, адрес места жительства: _____

Почтовый адрес: _____

СНИЛС _____, телефон _____, адрес эл.почты: _____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

№	<i>Основные характеристики Многоквартирного дома:</i>	
1.	Вид:	Многоквартирный дом
2.	Назначение:	Жилое
3.	Этажность:	9
4.	Общая (проектная) площадь Многоквартирного дома (кв.м):	7725,4
5.	Материал наружных стен:	Кладка из ячеистобетонных блоков; минераловатные плиты. Наружный слой –плиты по металлическому каркасу, с воздушной прослойкой.
6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
7.	Класс энергоэффективности:	А (Очень высокий)
8.	Класс сейсмостойкости:	В1 (по шкале ММСК-86)
<i>Основные характеристики Объекта:</i>		
9.	Условный номер:	№ 000
10.	Назначение:	Жилое помещение
11.	Этаж расположения:	№ 00
12.	Номер секции:	№ 0
13.	Проектная общая площадь (без учета летних помещений) (кв.м.):	00,0
14.	Проектная общая приведенная площадь (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) (кв.м.):	00,0
15.	Количество комнат:	0
16.	Площади комнат (кв.м.):	Комната 1 - 00,0
17.	Количество вспомогательных помещений:	0
18.	Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	Кухня – 00,0 Коридор – 00,0 Санузел – 00,0
19.	Количество лоджий/балконов:	Лоджия - 1 (одна)
20.	Площадь лоджии/балкона (без учета понижающего коэффициента) (кв.м):	0,0
21.	Площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента) (кв.м):	0,0

22.	Характеристики Объекта, указанные в п.п. 13, 14, 16, 18, 20, 21 настоящего Приложения, являются проектными. Фактические характеристики Объекта, в т.ч. фактическая площадь Объекта, могут отличаться от проектных и определяются после окончания строительства Многоквартирного дома на основании экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и указываются в Передаточном акте или одностороннем Акте о передаче Объекта, при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.	
Описание Объекта:		
23.	Межквартирные перегородки:	Кладка толщиной 200 мм из ячеистобетонных блоков.
24.	Межкомнатные перегородки:	Устанавливаются Участником самостоятельно, за свой счет.
25.	Перегородки для санузлов:	Пазогребневые гипсовые влагостойкие плиты
26.	Полы:	Железобетонная плита без стяжек. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов выполняется Участником самостоятельно, за свой счет.
27.	Полы для санузлов:	Гидроизоляция выполняется Участником самостоятельно, за свой счет.
28.	Окна, балконные двери:	Двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплетах.
29.	Входная дверь:	Устанавливается Застройщиком.
30.	Межкомнатные двери:	Устанавливаются Участником самостоятельно, за свой счет.
31.	Остекление лоджии/балкона:	Одинарное остекление в алюминиевых переплетах.
32.	Канализация:	Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санитарным приборам не выполняется.
33.	Водоснабжение:	Ввод в квартиру. Внутриквартирная разводка системы ХВС и ГВС не выполняется.
34.	Электроснабжение:	Разводка до квартирного щитка механизации с его установкой. Квартирный щит постоянной эксплуатации устанавливается Участником самостоятельно, за свой счет.
35.	Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):	Выполняется до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру.
36.	Отопление:	В объеме проекта с установкой обогревательных приборов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор ООО СЗ "БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ"

Савченко Владимир Владимирович

Участник:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О.

ПЛАН ОБЪЕКТА

План Объекта (выделен цветом), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома

Изображение

Межкомнатные двери, межкомнатные перегородки, кухонные плиты, сантехнические приборы не устанавливаются. На Плане Объекта указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор ООО СЗ "БЕРЕЗОВЕЦ-СИТИ"

Савченко Владимир Владимирович

Участник:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О.