

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Рязань \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ год.

\_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_ года, основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_, в лице директора по общим вопросам Управляющей компании ООО "Группа Компаний "Зеленый сад" Оришкевича Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава и договора управления от 5 сентября 2018 года № БН, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Понятия и термины

1. Для целей настоящего договора применяются следующие понятия и термины:

**1.1. Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения по адресу: \_\_\_\_\_, количество этажей \_\_\_\_\_ подземных, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. материал наружных стен - \_\_\_\_\_, поэтажных перекрытий - \_\_\_\_\_, класс энергоэффективности - \_\_\_\_\_, сейсмостойкость - \_\_\_\_\_, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по строительному адресу: \_\_\_\_\_.

**1.2. Объект долевого строительства** - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и входящее в состав указанного объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном объекте недвижимости.

**1.3.** Многоэтажный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_ (адрес строительный).

**1.4.** Участник ознакомлен с тем, что многоквартирный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_ (адрес строительный), строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением, в связи с чем монтаж систем кондиционирования и иного инженерного оборудования подлежит обязательному согласованию с эксплуатирующей организацией.

### 2. Правовое обоснование договора

**2.1.** Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ №214-ФЗ).

**2.2.** Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

- право собственности на земельный участок, с кадастровым (условным) номером: \_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., адрес (местонахождение): г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, о чем \_\_\_\_\_ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

- Разрешение на строительство от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, выданное Администрацией города Рязани.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте Застройщика:

[www.green-garden.ru](http://www.green-garden.ru).

### 3. Предмет Договора

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный по адресу: : \_\_\_\_\_ на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (адрес строительный), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику в собственность объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять указанный в настоящем пункте объект долевого строительства.

**3.2.** Объект долевого участия:

Квартира: №\_ (номер строительный),

назначение: жилое помещение, этаж:\_,

подъезд: \_.

Общая проектная площадь (без лоджии): \_ кв.м.,

Количество комнат: \_,

Общая проектная площадь комнат: \_ кв.м.

Наименование помещения: комната \_\_, проектной площадью \_ кв.м.

Количество помещений вспомогательного использования: \_ кв.м., в количестве \_ шт.;

Наименование помещения: кухня, проектной площадью \_ кв.м., коридор, проектной площадью \_ кв.м., санузел, проектной площадью \_ кв.м. (далее - Объект долевого строительства). План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей, являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение объекта долевого строительства на этаже объекта недвижимости отображен в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

**3.3.** С момента регистрации настоящего договора у Участника считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в п.3.1. настоящего договора.

**3.4.** У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, в том числе на земельный участок, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

**3.5.** Право на оформление в собственность объекта долевого строительства возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и подписания передаточного акта.

#### 4. Цена Договора и порядок ее оплаты

**4.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена настоящего договора, в соответствии с п.1 ст.5 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на реализацию проекта по строительству многоквартирного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, используются Застройщиком исключительно на цели, предусмотренные п.1 ст.18 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного кв.м, проектной площади объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, с учетом понижающего коэффициента, предусмотренного действующим законодательством.

Цена договора рассчитана по следующей формуле:

$$P=(S1*K+S)*Q$$

где P- цена договора,

Q- стоимость за 1 кв.м.

S- общая проектная площадь помещения;

S1- площадь лоджии;

K- понижающий коэффициент, предусмотренный Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»;

Цена Договора включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в объекте недвижимости.

**4.2.** Между сторонами согласовано, что цена, указанная в п.4.1 настоящего Договора подлежит изменению только в соответствии с пп.5.7, 10.1 настоящего договора.

**4.3.** Участник оплачивает договорную цену Застройщику путем перечисления на расчетный счет застройщика \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ следующим \_\_\_\_\_ реквизитам: \_\_\_\_\_, согласно следующему графику финансирования:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

**4.4.** В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником по окончании строительства, окажутся меньше цены договора, оплаченной Участником по договору, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

**4.5.** Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

#### 5. Права и обязанности Застройщика

**5.1.** Осуществить общее финансирование и организацию строительства Объекта недвижимости, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

**5.2.** Получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, в срок до \_\_\_\_\_ года. При этом между Застройщиком и Участником согласовано, что Застройщик, в случае производственной или иной необходимости, вправе в одностороннем порядке продлить указанный срок, но не более, чем на шесть месяцев.

**5.3.** В течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику (при условии оплаты последним договорной цены) по акту приема-передачи объект долевого строительства, а также документы, необходимые для регистрации Участником права собственности на вышеуказанный объект долевого строительства.

**5.4.** В случае, если строительство объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного договором срока, Застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления участника.

**5.5.** При уклонении Участника от подписания акта приема-передачи или при отказе участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик, в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Бремя содержания объекта долевого строительства, в том числе расходы по эксплуатации и управлению объектом долевого строительства, оплате коммунальных услуг возлагаются на участника с момента оформления Застройщиком одностороннего акта.

**5.6.** За обусловленную Договором цену Застройщик выполняет в объекте долевого строительства следующие работы:

- \_\_\_\_\_
- Застройщик не производит следующие работы:
- \_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_.

Вышеуказанные работы могут быть произведены Застройщиком за дополнительную плату в рамках программы «Быстрый ремонт». Полный перечень работ, стоимость и условия указанной программы размещены на сайте [www.зеленыйсад.рф](http://www.зеленыйсад.рф) в разделе «Отделка квартир».

Приобретение и установка газовой плиты осуществляется Участником своими силами за счет собственных средств. Телефонный номер приобретается Участником самостоятельно за свой счет.

**5.7.** В ходе исполнения работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, Застройщик обязуется:

- произвести перерасчет договорной цены с учетом работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, в т.ч. работ по внесению изменений в проектную документацию, и согласовать ее с Участником (в случае уменьшения объемов строительных материалов и строительно-монтажных работ при производстве перепланировки/переустройства объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);
- сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной законом, а также требованиями согласующих органов;
- согласовать, при необходимости, исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;
- сообщать Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств;
- произвести работы по перепланировке/переустройству.

**5.8.** Системы пожарной сигнализации, видеонаблюдения безопасности и охраны, устанавливаются Застройщиком и включены в стоимость договора, при этом бремя обслуживания указанных систем возлагается на собственника, в соответствии с тарифами эксплуатирующей организации.

**5.9.** Застройщик вправе без получения согласования с Участником вносить любые изменения в проектную документацию на строительство объекта, в том числе изменение этажности Объекта недвижимости, количество квартир и нежилых помещений в нем, изменение площади Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей. Изменения указанных условий, не признаются Сторонами изменениями существенных условий договора и не являются основанием для расторжения настоящего договора.

**5.10.** Участник, как Залогодержатель, дает согласие Застройщику распоряжаться земельным участком, на котором ведется строительство объекта недвижимости, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на данном земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, разделом, выделом, объединением и иные действия, в отношении указанного земельного участка, в том числе связанные с изменением площади данного земельного участка, а также устанавливать и прекращать на данном земельном участке любые сервитуты.

## 6. Права и обязанности Участника

**6.1.** В срок, указанный в п. 4.3 настоящего договора, в полном объеме оплатить Застройщику договорную цену в соответствии с графиком финансирования и не позднее одного месяца после ввода в эксплуатацию жилого дома принять в собственность объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**6.2.** В случае, если настоящим договором предусмотрена рассрочка по оплате цены договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства объекта недвижимости Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные настоящим договором, в том числе п.4.3. договора.

**6.3.** Оплачивать расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, касаемой Участника, а также расходы на изготовление технического и кадастрового паспорта.

**6.4.** Оплачивать:

- расходы, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, внесением изменений в исходно-разрешительную, проектную документацию, иные затраты, связанные с выполнением Застройщиком обязательств по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора;

- расходы на содержание объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, коммунальные платежи по объекту долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

**6.5.** Письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, почтового адреса) в течение 5 (пяти) дней с момента возникновения таких изменений.

**6.6.** Требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

**6.7.** Получать информацию от Застройщика о ходе строительства.

**6.8.** Обращаться в адрес Застройщика по перепланировке объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), либо по переустройству (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту недвижимости), в части, допустимой нормативными и проектными документами.

При этом, между Сторонами согласовано, что данные работы не могут затрагивать изменения несущих конструкций, фасада объекта недвижимости (установка/смена окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад объекта недвижимости).

Все изменения и дополнения к настоящему договору, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, оформляются письменно, в виде соответствующего дополнительного соглашения к договору, которое подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

**6.9.** В случае расторжения договора участия в долевом строительстве Застройщик, вправе удержать из оплаченной Участником цены договора неустойку в размере 2% от цены настоящего договора и затраты Застройщика на оплату пошлин за регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений (при их наличии) и соглашения о расторжении к настоящему договору, оставшуюся сумму Застройщик перечисляет Участнику на указанный им счет в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником в адрес Застройщика зарегистрированного в установленном законом порядке соглашения о расторжении настоящего договора участия в долевом строительстве. В случае расторжения настоящего договора после проведения перепланировки объекта долевого строительства по основаниям, указанным в договоре, либо по инициативе Участника, последний, в том числе обязуется компенсировать Застройщику стоимость работ, связанных с приведением объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, в первоначальное состояние.

**6.10.** Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

**6.11.** Участник обязуется после принятия объекта долевого строительства от Застройщика в

соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», допускать представителей организации, отвечающей за обслуживание многоквартирного жилого дома (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**6.12.** Уступка права требования по настоящему договору осуществляется с согласия Застройщика. В случае продажи (отчуждения) объекта долевого строительства третьему лицу, Участник обязуется уведомить нового собственника о принятых обязательствах по настоящему договору. Участник также уведомляет нового собственника о том, что Застройщик вправе требовать от нового собственника исполнения условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Риски, связанные с неисполнением вышеназванных обязательств, несет Участник.

**6.13.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям законодательства, а Участник после передачи объекта долевого строительства обязуется использовать его в соответствии с требованиями договора и законодательства.

**6.14.** В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору исполнения любого из следующих действий:

- безвозмездного устранения недостатков:

- возмещение расходов на устранение недостатков в размере, определенном исходя из согласованного сторонами расчета стоимости ремонтно-восстановительных работ.

При этом Сторонами согласовано, что срок, в течение которого Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки или возместить расходы на устранение данных недостатков, не может превышать сорока пяти дней с момента получения претензии.

**6.15.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи объекта Участнику.

**6.16.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта, составляет три года с момента передачи объекта Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**6.17.** Безвозмездное устранение недостатков производится на основании заявления Участника и при подтверждении факта наличия ухудшения качества объекта или иных недостатков.

**6.18.** Застройщик вправе отказать от проведения гарантийных работ или снять с себя дальнейшие гарантийные обязательства при выявлении нижеперечисленных случаев:

- повреждения объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений, таких как пожар, наводнение, ветер, землетрясение, молния и т.п.

- дефекты (недостатки) объекта долевого строительства являются следствием естественного износа такого объекта долевого строительства;

- дефекты объекта являются следствием нарушения в процессе эксплуатации объекта долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации;

- возникновение дефектов в результате перепланировки объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), проведенной без согласования с Застройщиком;

- возникновение дефектов в результате переоборудования и/или переустройства объекта долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарнотехнического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту долевого строительства), переоборудования вентиляционной системы объекта, проведенного без согласования с Застройщиком;

- возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком, возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком.

**6.20.** Не признается дефектом и основанием для отказа от приема Участником квартиры наличие в передаваемом Объекте:

- Неотрегулированных оконных конструкций;

- Зазубрин и царапин на проемах вентиляционных каналов;

- Образование конденсата на ограждающей конструкции вследствие нарушения температурно-

влажностного режима проветривания при закрытых окнах;

- Любые иные дефекты, не отраженные в акте технического осмотра объекта долевого участия.

В случае необходимости указанные работы выполняются Застройщиком бесплатно в течение 3-х месяцев с момента подписания акта приема-передачи рамках гарантийного обслуживания.

## **7. Государственная регистрация настоящего договора и права собственности**

**7.1.** В целях государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к указанному договору, а также регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, обременений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, Застройщик принимает на себя обязательства по производству указанных действий от имени и за счет Участника.

При этом указанное обязательство Застройщика возникает с момента получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на имя представителя Застройщика, реквизиты которого передаются Участнику при подписании настоящего договора.

**7.2.** Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, Стороны несут в части их касаемой.

**7.3.** Застройщик обязан исполнить обязательство по передаче на регистрацию настоящего договора в срок не более 21 рабочего дня с момента получения от Участника документов, указанных в п. 7.1. настоящего договора. Обязанность Застройщика по передаче документов на регистрацию права собственности участника на объект долевого строительства возникает при условии исполнения Участником условий и обязательств, предусмотренных настоящим договором в установленные сроки и в полном объеме. Указанное обязательство Застройщик обязан исполнить в течение 2-х месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.

**7.4.** По завершении регистрации Застройщик передает экземпляры договора Участнику нарочно в офисе Застройщика. Иногородним Участникам Застройщик направляет документы в адрес, указанный в настоящем договоре, путем направления почтовой корреспонденции - письмом с объявленной ценностью с описью вложения. Участник обязан компенсировать почтовые расходы Застройщику, в течение 3-х (рабочих) дней с момента предоставления Застройщиком счета на оплату Участнику.

## **8. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору**

**8.1.** Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником по настоящему договору, а также уплате причитающихся Участнику денежных средств в качестве неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с договором и законодательством РФ обеспечиваются залогом объекта недвижимости, объекта незавершенного строительства, земельных участков (прав аренды на земельные участки).

**8.2.** Наряду с залогом, 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" и Федеральному закону от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения (квартиры)) Участнику по настоящему договору обеспечивается путем перечисления обязательных отчислений (взносов) в Фонд, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Ответственность сторон**

**9.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Застройщик и Участник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9.2.** В случае нарушения Участником п.6.5, настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за возможные последствия, явившиеся результатом указанного нарушения.

## **10. Прочие условия**

**10.1.** При отклонении фактической общей площади объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, от общей проектной площади объекта долевого строительства, Застройщик и Участник производят перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения на сумму, пропорциональную имеющемуся отклонению, исходя из соответствующей стоимости кв.м. площади объекта долевого строительства на дату последнего платежа Участника. Взаиморасчеты по данному отклонению производятся Застройщиком и Участником не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта долевого участия.

**10.2.** Несогласие Участника с изменением договорной цены и его отказ от подписания соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены является основанием для расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**10.3.** Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных, не возражает получить

сведения о ходе строительства и иную информацию, связанную с исполнением Застройщиком и Участником договорных обязательств, в т.ч. информацию с использованием торговой марки «Зеленый сад», путем направления Застройщиком за его счет писем, телефонограмм, SMS- сообщений, сообщений на электронную почту Участнику по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

**10.4.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, составлен и подписан в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у Застройщика и Участника.

**10.5.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Застройщиком и Участником в письменной форме, в виде соответствующих дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

**10.6.** С момента государственной регистрации договора земельный участок, указанный в п. 3.1. настоящего договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

**10.7.** Участник выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обремененного настоящим договором, кроме Объекта недвижимости иных объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией и генеральным планом;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости исключительно в целях исполнения обязательств по строительству объекта недвижимости, предусмотренного настоящим договором в соответствии с ФЗ №214-ФЗ.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства, не влечет изменения цены настоящего договора.

**10.8.** Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

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

**10.10.** Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручено Участнику лично под расписку.

**10.11.** Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

**10.12.** Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

**10.13.** Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.8. - 10.10. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

**10.14.** Застройщик вправе распоряжаться земельным участком, на котором ведется строительство объекта недвижимости без согласия Участника (Залогодержателя), осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на данном земельном участке, а также, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, в том числе осуществлять раздел, выдел, объединение земельного участка, кроме того, Участник (Залогодержатель) дает свое согласие Застройщику устанавливать и прекращать на данном земельном участке любые сервитуты.

**10.15.** Застройщик вправе вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе изменение этажности Объекта недвижимости, количества квартир и нежилых помещений в нем, изменение площади Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей. Изменения указанных условий, не признаются Сторонами изменениями существенных условий договора и не являются основанием для расторжения настоящего договора.

Приложения:

1. План этажа

**Подписи сторон:**

**Директор по общим вопросам  
Управляющей компании  
ООО "Группа Компаний "Зеленый Сад"**

\_\_\_\_\_/Оришкевич А.В.

**Участник:**

\_\_\_\_\_/