

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

г. Рязань \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй – 2» (далее ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй – 2»), зарегистрированное 05.06.2007 года, основной государственный регистрационный номер 1076215001940, в лице директора по общим вопросам Управляющей компании ООО «Группа компаний «Зеленый сад», действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй – 2» управляющему б/н от 05.09.2018 года, 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 подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях по адресу: г. Рязань, ул. Медицинская, I этап строительства: количество этажей 17, общей площадью 34 042,6 кв.м, материал наружных стен - керамические блоки, поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость - не требуется, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

**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.** Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях (I-й этап строительства), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0030009:879 по адресу: г. Рязань, ул. Медицинская (адрес строительный), будет располагаться на открытой (неогороженной) территории за исключением входных групп в многоквартирный жилой дом, детскую площадку и паркинг.

**1.4.** Участник ознакомлен с тем, что Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях (I-й этап строительства), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0030009:879 по адресу: г. Рязань, ул. Медицинская (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: 62:29:0030009:879, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома (5-12 этажей), площадью 22554+/-53 кв.м., адрес (местонахождение): Рязанская область, г. Рязань, р-н Приокский (Московский район). Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, о чем 09.02.2017 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 62:29:0030009:879-62/001/2017-1;

- Договор аренды земельного участка б/н от 28 июня 2021 года. Ограничение права собственности (временное владение и пользование ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Строй-2») на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0030009:879 зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Рязанской области, о чем 30.06.2021 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 62:29:0030009:879-62/048/2021-2.

- Разрешение на строительство от 23.10.2020 года №62-29-38-2020, выданное Администрацией города Рязани.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: [www.green-garden.ru](http://www.green-garden.ru), наш.дом.рф.

### 3. Предмет Договора

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях (I-й этап строительства), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0030009:879 по адресу: г. Рязань, ул. Медицинская (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.

**4.2.** 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.

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.

**4.3.** 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.

**4.4.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в \_\_\_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_), место нахождения: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй – 2»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в следующем порядке:

Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Участником за счет собственных средств до \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**4.5.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п.4.4. настоящего Договора.

**4.6.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**4.7.** 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.

**4.8.** 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 сроки, указанные в проектной декларации. При этом между Застройщиком и Участником согласовано, что Застройщик, в случае производственной или иной необходимости, вправе в одностороннем порядке продлить указанный срок.

**5.3.** В срок до 31.12.2024 года 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 квартире следующие работы:

- Установку входной неутепленной металлической двери;

- Установку оконных конструкций в соответствии с проектом. Проектом не предусмотрена возможность замены оконных и витражных профилей или их дополнительное утепление, в том числе и после ввода объекта в эксплуатацию. Регулировка окон, в случае необходимости производится Застройщиком бесплатно, в течение 3 месяцев, с момента подписания акта-приема передачи, в рамках гарантийного обслуживания, не является дефектом и основанием отказа от подписания Участником акта приема-передачи квартиры. Гарантия на конструкции распространяется при условии регулярного технического обслуживания изделий, которое подразумевает по собой предоставляемые производителем услуги, которые проводятся на регулярной основе 2 раза в год. Комплекс работ по обслуживанию окон включает проверку всех элементов конструкции, смазку уплотнителей и механизмов открывания, а также ремонт и замену вышедших из строя элементов фурнитуры;

- Установку контролера «Умный дом» с возможностью управления освещением и доступом к функционалу системы «Антитеррор» (подробная информация о функционале «Умный дом» и системе «Антитеррор» размещена на сайте [www.зеленыйсад.рф](http://www.зеленыйсад.рф));

- Установку газового котла для поквартирного отопления, с возможностью управления через функционал «Умный дом»;

- Установку стояков холодной воды и канализации;

- Установку приборов учета расхода: холодной воды, газа, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке), с возможностью передачи данных через функционал «Умный дом»;

- Монтаж систем поквартирного отопления (разводка отопления по квартире из полимерных материалов) и газоснабжения;

- Монтаж системы электроснабжения для подключения газового котла и газоанализатора;

- Стяжку пола (кроме санузла, лоджии, балкона);

- Устройство системы связи с возможностью доступа к общедомовым системам через функционал «Умный дом»;

- Монтаж кабеля для организации доступа в интернет и Wi-Fi роутера.

**5.6.1.** Застройщик не производит следующие работы:

- Оштукатуривание внутренних поверхностей;

- Улучшенную отделку стен, полов и потолков;

- Оклеивку обоев, устройство напольных покрытий;

- Разводку электропроводки по квартире, установку и подключение осветительных приборов, сантехнического оборудования (люстр, ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.), за исключением вводного щита и электропроводки для подключения газового котла и газоанализатора;

- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних верных блоков, газовой плиты. 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».

**5.6.2.** После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, Застройщик за дополнительную плату по заявке Участника оказывает услуги по предоставлению контейнера для вывоза строительного мусора стоимостью 64,65 руб./месяц за 1 м<sup>2</sup> площади помещения.

**5.6.3.** После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, до выбора способа управления Объектом недвижимости общим собранием собственников помещений и заключения договора с управляющей Компанией, Застройщик за дополнительную плату также оказывает следующие услуги:

- Охрана территории многоквартирного жилого дома - 2,68 руб./месяц;

- Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения - 150 рублей с квартиры;

- Техническое обслуживание и ремонт системы домофонизации - 120 рублей с квартиры;

- Улучшенная уборка снега, ежегодно в период с 01.11 по 30.04 - 1,39 рублей с квартиры;

- Техническое обслуживание и ремонт системы «Умный дом» - 350 рублей с квартиры.

Указанные услуги могут быть оказаны Управляющей жилищной компанией «Зеленый сад – Мой дом» на основании решения собственников помещений в Объекте недвижимости по итогам общего собрания указанных собственников.

**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.** Застройщик вправе без получения согласования Участника 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, изменения количества блок-секций Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей; изменения площади земельного участка под застройку Объекта недвижимости (в том числе увеличения площади земельного участка), изменения кадастрового номера земельного участка. Изменения указанных условий, не признаются Сторонами изменениями существенных условий договора и не являются основанием для расторжения настоящего договора.

**5.9.** 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.

**5.10.** 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, санитарно-технического, 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.

## **6. Права и обязанности Участника**

**6.1.** В срок, указанный в п. 4.4 настоящего договора, в полном объеме оплатить Застройщику договорную цену в соответствии с графиком финансирования и 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.4.4. 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.** Участник обязуется не нарушать условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) которые влекут за собой нарушение архитектурного облика дома, а также прав автора. Участник несет ответственность за указанные нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.10.** 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.

**6.11.** 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.

В случае принятия решения Участника совершить уступку, Участник поручает ООО «Агентство недвижимости «Зеленый сад» (ОГРН: 1076215000124) оказать ему услуги по оформлению уступки прав требования по настоящему Договору, а именно составить договор уступки прав требования, получить согласование Застройщика, оказать содействие в передаче документов на государственную регистрацию, Участник обязуется до начала оказания данных услуг заключить договор на оказание услуг с ООО «Агентство недвижимости «Зеленый сад» и оплатить указанные услуги в размере 8 000 (восемь тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

**6.12.** 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.

**6.13.** 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.

## **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.** В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона 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".

## **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 строительства.

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

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

**10.6.** 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.

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

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

- а) Неотрегулированных оконных конструкций;
- б) Зазубрин и царапин на проемах вентиляционных каналов;
- в) Образование конденсата на ограждающей конструкции вследствие нарушения температурно-влажностного режима и режима проветривания;
- г) Любые иные дефекты, не отраженные в акте технического осмотра объекта долевого строительства, за исключением скрытых.

В случае необходимости работы по устранению недостатков, указанных в под. а-в выполняются Застройщиком бесплатно в течение 3-х месяцев с момента подписания акта приема-передачи в рамках гарантийного обслуживания.

**10.8.** 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;

- распоряжение Застройщиком 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.

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

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

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

**10.11.** 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 вручается Участнику лично под расписку.

**10.12.** В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращению договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости,

подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

**10.13.** 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.

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

**10.15.** Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.10. - 10.11. 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.

**10.16.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у Застройщика и Участника.

**10.17.** 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, изменения количества блок-секций Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей; изменения площади земельного участка под застройку Объекта недвижимости (в том числе увеличения площади земельного участка), изменения кадастрового номера земельного участка. Изменения указанных условий, не признаются Сторонами изменениями существенных условий договора и не являются основанием для расторжения настоящего договора.

**10.18.** Все разногласия и споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем двухсторонних переговоров посредством направления почтовой корреспонденции, а также иными способами, предусмотренными настоящим Договором (см. п.п. 10.3, 10.15 Договора). Если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в указанных выше случаях, то они разрешаются в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, в суде общей юрисдикции – Рязанском районном суде Рязанской области (для физических лиц) либо Арбитражном суде Рязанской области (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

Приложения:

1. План этажа

#### Подписи сторон:

**ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй – 2»**

ОГРН 1076215001940

ИНН 6215020174, КПП 623401001

р/с 40702810053000103261 В РЯЗАНСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8606 ПАО СБЕРБАНК

БИК 046126614, к/с 30101810500000000614

адрес: 390006, г. Рязань, Солотчинское шоссе, д. 2, этаж 1, помещение Н6, кабинет 2

тел: 8(4912) 77-77-70

**Директор по общим вопросам**

**Управляющей компании**

**ООО "Группа Компаний "Зеленый Сад"**

\_\_\_\_\_/Оришкевич А.В.

**Участник:**

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