ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ /09-19/3БП

г. Смоленск _ _20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Билдинг групп», в лице Генерального директора Бадуашвили Лаши Бадриевича, действующего на основании Устава, именуемый далее по тексту, как **«Застройщик»,** и гражданин РФ

действующий от своего имени лично, с другой стороны, именуемый далее по тексту как **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Стороны Договора долевого участия:**

- Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта капитального строительства, на основании полученного разрешения на строительство и Декларации соответствия 214ФЗ.

- **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.2. **Месторасположение и адрес объекта строительства:**

- Смоленская область, Смоленский район Михновское сельское поселение, д. Ясенная, Микрорайон малоэтажной комплексной застройки - Жилой комплекс "Боровая парк" (коммерческое наименование);

1.3. **Земельный участок строительства:**

- площадь 11 526 кв.м., кадастровый номер 67:18:0040202:2843, принадлежащий Застройщику на праве собственности, номер записи в ЕГРН 67:18:0040202:2843-67/056/2018-1 от 05.10.2018 г. Указанный земельный участок образован Стороной1 в процессе раздела земельного участка принадлежащего на основании права собственности, с кадастровым номером 67:18:0040202:356, ранее присвоенный номер регистрации права в ЕГРН 67:18:0040202:356-67/001/2017-2 от 17.07.2017 г.

1.4. **Объект капитального строительства:**

- 3-х этажный 3-х секционный многоквартирный жилой дом №3(номер присвоен по Генплану застраиваемой территории) секция (подъезд) №_ *(далее по тексту – Объект недвижимости)*.

1.5. **Объект долевого строительства:**

- **жилое помещение (квартира) №** , 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.

1.6. **Основные характеристики Объекта недвижимости:**

- общее количество этажей объекта капитального строительства по Проекту - **3 (три)**,

- этаж расположения объекта Договора долевого участия – **( );**

- количество жилых комнат объекта Договора долевого участия – **( )**;

- общая проектная площадь **кв.м.,** определяемая, как сумма жилой площади, равной **кв.м.**, нежилой площади, равной **кв.м.** и площадей лоджии №1 равной **кв.м.,** рассчитанных для целей настоящего Договора с понижающим коэффициентом (фактическая площадь лоджии№1 составляет **кв.м.**,);

- общая фактическая передаваемая площадь кв.м., рассчитанная без применения понижающих коэффициентов площади лоджий, указанная площадь не является общей площадью, применяемой для целей настоящего Договора, и служит для информирования **Участника долевого строительства** об

основных характеристиках площади Объекта настоящего Договора;
- материал наружных стен и каркаса объекта: ячеистобетонные блоки, облицованные с внешней стороны фасада керамическим кирпичом;
- перекрытия: сборные железобетонные многопустотные плиты, расчетной нагрузкой 0,8 т./кв.м.;
- класс энергоэффективности: В+;
-сейсмостойкость <5;
Проектная площадь Объекта недвижимости указывается из данных Проекта строительства, и применяется для целей настоящего Договора. Иные показатели площади объекта недвижимости, установленные после заключения настоящего Договора, применяются исключительно на условиях оговоренных Сторонами далее по тексту Договора.
1.7. **Общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства:**
- площадь, определенная в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, на основании замеров по окончании строительства, производимых кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, указываемая в экспликации Технического плана здания (Объекта капитального строительства), и используемая для целей постановки на кадастровый учет и регистрацию права собственности на вновь созданный объект капитального строительства.
1.8. **Срок строительства:**
- календарный срок, предусмотренный Разрешением на строительство, выданного уполномоченным органом власти муниципального образования Смоленский район, в течение которого **Застройщик** осуществляет производство строительно-монтажных работ.
1.9. **Очередность строительства:**
- этапы производства строительно-монтажных работ, указанные в Разрешении на строительство. В соответствии с выданным Разрешением на строительство **Застройщик** реализует застройку земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего Договора, тремя очередями (этапами).
1.10. **Передача Объекта долевого строительства:**
- юридическая процедура, в процессе которой Стороны настоящего Договора, подписывают двухсторонний Акт, согласно которому **Застройщик** передает, а **Участник долевого строительства** принимает, и обязуется зарегистрировать в собственность Объект долевого строительства. В рамках указанной процедуры, Стороны так же подписывают Передаточные Акты на инженерное оборудование, переходящее в собственность **Участника долевого строительства**, и предназначенное для обслуживания передаваемого Объекта.
1.11. **Информационный ресурс:**
- адрес в сети Интернет, официальный сайт **Застройщика**, на котором размещена Проектная декларация объекта строительства, информация о разрешающих документах Застройщика, а так же иная информация, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.
2.2 Почтовый адрес **Многоквартирного дома** присваивается Администрацией Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области**,** после ввода в эксплуатацию, и подтверждается соответствующим Постановлением.
2.3 Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Многоквартирного дома** по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают следующие документы:
- разрешение на строительство № 67-RU67518000-606-2018 от 06.12.2018, сроком действия до 26.06.2021 г., выданное: Администрацией муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области, (взамен ранее выданных №67-RU67518000-599-2018 от 01.11.2018 г., №67-RU67518000-427-2018 от 27.06.2018 г.). Указанные Разрешения размещены на официальном сайте Застройщика, и Минстроя России «Наш.дом.рф», в сети Интернет по адресу: https://наш.дом.рф/каталог_объектов/новостройки/дом/l-28230/документы.
- проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенная на информационном ресурсе, по адресу сети Интернет: http://боровая.парк.рф (оригинал размещен по адресу: https://наш.дом.рф/каталог_объектов/новостройки/дом/l-28230/документы);

- Заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №04-0025 от 26.12.2018 г., выданное Департаментом государственного строительного и технического надзора Смоленской области (Департамент госстройтехнадзора Смоленской области) размещенная на информационном ресурсе, по адресу сети Интернет: http://боровая.парк.рф (оригинал размещен по адресу: https://наш.дом.рф/каталог_объектов/новостройки/дом/l-28230/документы).

- Градостроительный план земельного участка №RU67518000-6676 от 16.10.2018 г., выданный Администрацией муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области (размещен для ознакомления по адресу в сети Интернет: https://наш.дом.рф/каталог_объектов/новостройки/дом/l-28230/документы).

- Договор купли-продажи земельного участка от 09.12.2016г.

- Заключения о степени готовности проекта строительства №04-0033 от 09.09.2019 года, размещенная на информационном ресурсе, по адресу сети Интернет: http://боровая.парк.рф (оригинал размещен по адресу: https://наш.дом.рф/api/ext/file/91a77a78-c0a8-411f-8ad2-c16e5fee803a?inline=1);

2.4. Строительство осуществляется на основании Проектной документации, в стадиях «П» и «Р», и Технических условиях, предоставленными ресурсоснабжающими организациями. Проектная документация соответствует всем техническим нормам и регламентам.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок, указываемый в **Разделе 7** настоящего Договора, своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2.1. На Объекте долевого строительства **отделочные и специальные работы не производятся**. Объект предоставляется **без отделки и инженерного оборудования**, в том числе:

- без санитарно-технического оборудования (без фаянса), коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, с установкой прибора учета потребляемого ресурса, с опломбированной заглушкой на выходе, проводится установка отопительных приборов;
- без электропроводки и электроприборов (проводка выполняется до квартирного щитка, включающего прибор учета потребляемого ресурса);
- без монтажа газового оборудования бытовой эксплуатации, с установкой прибора учета потребляемого ресурса, двухконтурного газового котла, с системой автоматического удаления угарных газов, с опломбированной заглушкой в местах подключения шлангов газового оборудования бытовой эксплуатации;
- межкомнатные перегородки выполняются в объеме проекта (включая кухню и сан. узлы): межкомнатные перегородки возводятся в один ряд из перегородочных ячеистобетонных блоков, в сан.узлах перегородки возводятся из перегородочных ячеистобетонных влагостойких блоков, с проведением работ по гидроизоляции пола санузла, без отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир;
- выполняется установка входных дверных блоков, окон (двухкамерный стеклопакет из ПВХ, не ламинированный, регулировка примыкания створок стеклопакета осуществляется на заводе-изготовителе при сборке, без индивидуальной регулировки стеклопакета) по контуру наружных стен (подоконные доски не устанавливаются), остекление лоджий.

3.2.2. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участников, ремонтно-отделочные работы в общих помещениях **Застройщик** осуществляет, и

обязуется, завершить не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.
3.2.3. Работы по благоустройству придомовой территории **Застройщик** осуществляет, и обязуется, завершить по окончании строительства последнего многоквартирного жилого дома, предусмотренного Разрешением на строительством и проектом строительства, во избежание повреждений малых архитектурных форм, поверхностного покрытия газонов, тротуаров и проездов строительной техникой, или иными факторами, которые могут вызвать гибель указанного имущества.
3.3. Указанный в договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.
3.4. Характеристики Объекта долевого строительства **ЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТНЫМИ**.
На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объект долевого строительства вводится в эксплуатацию, ставится на кадастровый учет, с присвоением кадастрового номера. Стороны допускают возможное расхождение в площадях между проектной общей площадью, и фактической общей площадью, при постановке на кадастровый учет. Стороны согласовали, что если указанное расхождение составит менее или равное значение 0,5 кв.м., то указанное значение признается допустимой погрешностью и обязательств у Сторон по доплате/возвращению денежных средств не возникает.
Участник долевого строительства извещен, что в силу требований норм действующего законодательства, для целей кадастрового учета площадь лоджии не учитывается, но наличествует в собственности Участника фактически.
3.5. Право собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **Участника долевого строительства** при условии надлежащего выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет , из расчета за один квадратный метр общей проектной площади Объекта долевого строительства .

Указанная денежная сумма выплачивается путем банковского перевода в безналичной денежной форме на специализированный расчетный счет **Застройщика:**
р/с 40702810059000004465, банк в ПАО СМОЛЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8609 ПАО СБЕРБАНК (ИНН 7707083893, КПП 775001001, к./счет 30101810000000000632, БИК 046614632.
4.1.1. Оплата осуществляется следующем порядке:
- в течение двух банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области оплачивается денежная сумма **в размере**

4.2. Общий объем финансирования, определяемый п. 4.1. Договора, осуществляемый **Участником долевого строительства**, составляющий Цену Договора направляется на:
- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг **Застройщика**.
4.2.1. Сумма денежных средств, подлежащая внесению **Участником долевого строительства**

Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, составляет 90 % от Цены договора.
4.2.2. Сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** за строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, составляет 10 % от Цены договора.
4.2.3. В случае изменения размера средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта, и средств на оплату услуг **Застройщика**, заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.
4.2.4. Окончательные оценки возмещения затрат на строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг **Застройщика**, устанавливаемые **Застройщиком** после ввода дома в эксплуатацию, не являются основанием для:
- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с п. 4.1. Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.
4.2.5. Затраты на строительство Объекта, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство и/или реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является **Застройщик**, систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к таким сетям, либо возмещение затрат на строительство, реконструкцию; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта или возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией **Застройщиком** договоров участия в долевом строительстве.
4.2.6. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, у **Застройщика** формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении **Застройщика** и будет составлять вознаграждение за оплату услуг **Застройщика**. Экономия определяется **Застройщиком** на дату передачи Объекта **Участнику** согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, указанных по условиям настоящего Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета **Застройщика**.
4.3. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет **больше Проектной общей площади более** чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то **Участник долевого строительства** доплачивает возникшую разницу в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после уведомления его **Застройщиком.**
4.4. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет **меньше Проектной общей площади более** чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то **Участнику долевого строительства** возвращается разница в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после предоставления **Участником долевого строительства** реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. Не предоставление банковских реквизитов со стороны **Участник долевого строительства**, наделяет **Застройщика** правом удержания указанных денежных средств, до полного исполнения **Участником долевого строительства** принятого на себя обязательства по предоставлению банковских реквизитов. Предоставление расчетных счетов третьих лиц не допускается, и оплаты на указанные реквизиты **Застройщиком** не производятся.
4.5. Оплата Цены Договора осуществляется **Участником долевого строительства** путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.
4.6. Обязательства **Участника долевого строительства** по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором.
4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на

государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.
4.8. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.
4.9. **Оплата** по настоящему Договору **должна производиться Участником долевого строительства лично**. В случае, если оплата по настоящему Договору, за Участника **долевого строительства**, будет производиться третьим лицом, **Застройщику** должно быть представлено заявление **Участника долевого строительства** с документальным обоснованием такой оплаты.
4.10.Помимо уплаты цены Договора, **Участник долевого строительства** самостоятельно несет расходы по оплате:
- нотариального тарифа, при соответствующей необходимости;
- оплате государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплате государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора.
- оплате тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, экспликации и других необходимых для оформления в собственность документов;
-оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства;
-оформления права собственности **Участника долевого строительства**.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства обязуется:
5.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные договором.
5.1.2. Своевременно оплатить расходы, предусмотренные договором.
5.1.3. Нести расходы по техническому обслуживанию Объекта, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью переданного Объекта долевого строительства, со дня подписания Акта приема-передачи.
5.1.4. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд (штраб) в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т. д.) без письменного согласования с **Застройщиком**. Перепланировка квартир (установки перегородок) производится **Участником долевого строительства** строго в установленном действующим законодательством порядке.
5.1.5. Принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи в срок, не позднее 15-ти рабочих дней, исчисляемых с момента получения уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию.
5.1.6. В день подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей организацией договор на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию и управление многоквартирным домом. Платежи производятся в соответствии с порядком и условиями, установленными договором, заключенным **Застройщиком** с управляющей организацией, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
Отсутствие государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.
5.1.7. Оказывать содействие **Застройщику** по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами договора, в том числе своевременно предоставлять **Застройщику** необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).
5.1.8. Совместно с **Застройщиком** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.
5.1.9. Осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации Объекта, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи.
5.2. Застройщик имеет право:
5.2.1. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства**

привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);
5.2.2. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.
5.3. Застройщик обязуется:
5.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.
5.3.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в срок, установленный договором (Раздел 7 настоящего Договора).
5.3.3. Расходовать денежные средства **Участника долевого строительства** на строительство (возмещение затрат на строительство) Объекта, включая: строительно-монтажные работы по созданию Объекта, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; возмещение затрат на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, при условии возникновения на такой объект в будущем (после ввода указанного объекта в эксплуатацию) права общей долевой собственности у участников долевого строительства или при условии передачи такого объекта в государственную или муниципальную собственность; возмещение затрат на строительство, реконструкцию, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и др.
5.3.4. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать эксплуатирующей организации Объект в эксплуатацию; при этом претензии по выявленным в ходе эксплуатации текущим незначительным дефектам и недоделкам будут приниматься, и устраняться эксплуатирующей организацией.
5.3.5. Сообщать **Участнику долевого строительства** об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.
5.3.6. Совместно с **Участником долевого строительства** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.
5.4. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на объект настоящего Договора никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. **Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
6.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** составляет 5 (Пять) лет с момента передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного дома**, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.
6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. В случае если **Объект долевого строительства** построен **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (проживания), **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, при условии наличия заключения экспертной организации, на необходимость произведенных работ по устранению выявленных недостатков.
6.4.1. Выставление претензий **Участником долевого строительства** в обязательном порядке осуществляется:
- предъявление письменной претензии, с приложением технического заключения подтверждающего обоснованность претензии;
- создание совместной рабочей комиссии между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента получения **Застройщиком** претензии;
- по результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно
- При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие **Застройщика** при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.
Нарушение **Участником долевого строительства** указанных в настоящем пункте правил извещения **Застройщика** либо проведения осмотров лишает **Участника долевого строительства** права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.
Не соблюдение данного пункта Договора **Участником долевого строительства** является существенным нарушением условий настоящего Договора, и является основанием со стороны **Застройщика** отказаться от предъявляемых ему претензий в суде.
Для целей реализации настоящего пункта, Стороны устанавливают **Договорную подсудность** спора по указанному предмету, и определяют, что судебные споры по претензиям Участника долевого строительства должны рассматриваться исключительно судом по адресу места нахождения (юридической регистрации) Застройщика. Достоверность юридического адреса застройщика на момент предъявления соответствующей претензии, или искового требования, Участник долевого строительства уточняет самостоятельно, через интернет портал ФНС РФ, в разделе «Проверка контрагентов», и направление Претензии, а равно Исковых требований на иной адрес, не указанных на полученной Выписке из ЕГРЮЛ с данного интернет ресурса, означает, что предъявляемая Претензия, а равно и исковые требования ничтожны.
6.5. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Строительство Объекта Договора долевого участия выполняется в рамках ранее выданного Разрешения на строительство, указанного в п. 2.3. настоящего Договора. Указываемое Разрешение наделяет **Застройщика** правом строительства трех многоквартирных жилых домов, входящих в состав Микрорайона малоэтажной комплексной застройки - Жилой комплекс "Боровая парк".

На основании Разрешения на строительство, и в соответствии с Графиком производства работ, приводимым в п.7.2.1. настоящего Договора, производство строительно-монтажных работ

ориентировочно завершается **Застройщиком** в течении 2-го квартала 2021 года (для 3-ей очереди строительства). В течение, но не позже, 6 календарных месяцев по окончании срока, определенного Разрешением на строительство до 26.06.2021 года, **Застройщик передает Участнику долевого строительства** в собственность построенный и введенный в эксплуатацию Объект договора долевого участия.

В указанным шестимесячный срок Застройщик осуществляет процедуру проведения всех необходимых технических экспертиз, и получение заключений, предусмотренных нормами действующего законодательства, которые невозможно произвести, не закончив строительные (строительно-монтажные) работы, объектом которых является создание единого инженерно-технологического комплекса построенного Микрорайона малоэтажной комплексной застройки - Жилой комплекс "Боровая парк".

Указанные заключения являются составляющими необходимого пакета документов для эксплуатации Микрорайона малоэтажной комплексной застройки - Жилой комплекс "Боровая парк".

7.2. Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и его принятие **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, но при этом Застройщик **вправе ввести в эксплуатация объект Договора долевого участия ранее срока оговоренного п.7.1. настоящего Договора, и передать его Участнику долевого строительства** в собственность, а Участник обязуется принять в собственность передаваемый ему досрочно объект настоящего Договора, при этом наступление указанного события возможно в любой момент по срокам, в период с момента подписания настоящего Договора.

7.2.1. График реализации Проекта строительства, т.е. ведения строительно-монтажных и иных видов работ **Застройщиком** на объекте строительства, в момент получения Разрешения на строительство, и составления Проектной декларации, определен тремя очередями:

- в течение 1-й очереди реализуется строительство дома №1 (по Генплану застраиваемой территории), примерный срок окончания работ определен 4-м кварталом 2019 года;
- в течение 2-й очереди, реализуется строительство дома №2 (по Генплану застраиваемой территории), примерный срок окончания работ определен 3-й квартал 2020 года;
- в течение 3-й очереди, реализуется строительство дома №3 (по Генплану застраиваемой территории), примерный срок окончания работ определен 2-й квартал 2021 года.

По окончании каждого из этапов производства работ, возведенный объект капитального строительства, может быть обособлено, т.е. индивидуально, введен **Застройщиком** в эксплуатацию, с последующей передачей Участнику долевого строительства в собственность, ранее срока оговариваемого в п.7.1. настоящего Договора.

Номер дома, в котором располагается объект настоящего Договора, определен в п.1.4.

7.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение от **Застройщика** о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. **Участник долевого строительства** до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

7.5. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** возможно по соглашению Сторон, что оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1.Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

8.3. **Участник долевого строительства** вправе в любое время до выдачи разрешения о вводе в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и/или имеющим подтверждение соответствующим заключением

уполномоченной организации. **Застройщик** обязан в установленные законом сроки возвратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.
8.4. **Застройщик** вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.
8.5. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
8.6. Все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора в полном объеме, о чем **Участник долевого строительства** письменно уведомляет **Застройщика**.
9.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в Разделе 2 настоящего Договора, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Застройщику** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
10.2. При государственной регистрации права собственности **Застройщика** на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности **Застройщика** на него.
10.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** до даты передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, **Объект долевого строительства** считаются находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Многоквартирного дома** и не являющиеся **Объектами долевого строительства**, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.
10.4. **Застройщик** вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **Участника** долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей

земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

10.5. **Участник долевого строительства** дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права на земельный участок, в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

10.6. **Участник долевого строительства** дает согласие на передачу права собственности на земельный участок в залог другим **Участникам долевого строительства** иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка.

10.7. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.8.**Участник долевого строительства** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. **Участник долевого строительства** обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном настоящим Договором.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить **Застройщика** в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, **Участник долевого строительства** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования **Застройщиком** такой уступки, безосновательный отказ **Застройщика** в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

10.9. **Участник долевого строительства** подтверждает 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 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.

10.10. **Участник долевого строительства** 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.

10.11. **Застройщик** вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный **ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (ОГРН 5177746100032).**

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
11.2. При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате **Участником долевого строительства** неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.
11.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
12.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
12.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс–мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.
12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
13.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по месту исполнение обязательства Застройщика, за исключением спора указываемого в п.6.4., 6.4.1. настоящего Договора.
13.3. Для направления Претензии **Участник долевого строительства** обязан известить **Застройщика** путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу **Застройщика**, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес **Застройщика** проверяется **Участником долевого строительства** самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН **Застройщика**, указанным в реквизитах сторон настоящего Договора.

14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,

14.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.
14.2. Стороны пришли к согласию, что объем работ, выполняемых **Застройщиком** на объекте капитального строительства, указываемый в п.3.2.1. настоящего Договора, может быть расширен.
В данном случае, указываемый в п.3.2.1. Договора объем работ является проектным (базовым), необходимым для ввода объекта Договора долевого строительства в эксплуатацию, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, после получения, которого Застройщик вправе передать объект Договора долевого участия в собственность **Участника долевого строительства**, а указанное лицо не вправе уклонятся от принятия в собственность объекта Договора Долевого участия, при этом **Застройщик** продолжая исполнять принятые на себя обязательства по настоящему Договору завершает их, до полного исполнения, в части выполнения **индивидуальных строительно-**

ремонтных, и иных видов, работ, оговоренных Сторонами настоящего Договора, в Приложении №3, если указанные виды работ требуются **Участнику долевого строительства**. Если **Участник долевого строительства** готов принять объект Договора долевого участия в состоянии, оговоренном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора, то Приложение №3 **НЕ ТРЕБУЕТСЯ**, и, соответственно, не составляется. Договор Долевого участия заключается Сторонами без него.
Требования ст.6 Федерального закона №214-ФЗ, по срокам передачи объекта Договора долевого участия считаются исполненными, со стороны **Застройщика**, с момента ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, и готовности **Застройщика** в передачи введенного в эксплуатацию объекта созданного недвижимого имущества **Участнику долевого строительства**.
14.3. В случае если **Участник долевого строительства** готов принять объект с проектным (базовым) объемом выполняемых **Застройщиком** работ, в отличие от иных **Участников долевого строительства**, то он дает свое добровольное согласие и подтверждает подписанием настоящего Договора, что не считает, что расширение указанного объема работ нарушает его гражданские права, и является сугубо личными договоренностями между **Застройщиком** и другими участниками долевого строительства, позволяющими изменять виды и объемы работ **Застройщика** на объекте Договора долевого участия.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.
15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.
15.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.
15.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.
15.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
15.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
15.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- **Приложение №1:** «Генеральный план застройки территории».
- **Приложение №2:** «План Объекта долевого строительства».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»
Юридический адрес: 214000, г.Смоленск, Чуриловский пер.19, 1 эт. оф.24. тел. +7 (4812) 67-33-33.
ИНН 6732080252, КПП 673201001, ОГРН 1146733019707,
специализированный р/с 40702810059000004465, в Смоленском отделении N8609 ПАО СБЕРБАНК (ИНН 7707083893, КПП 775001001), кор/счет 30101810000000000632, БИК 046614632.
Генеральный директор

/Бадуашвили Л.Б./
_____

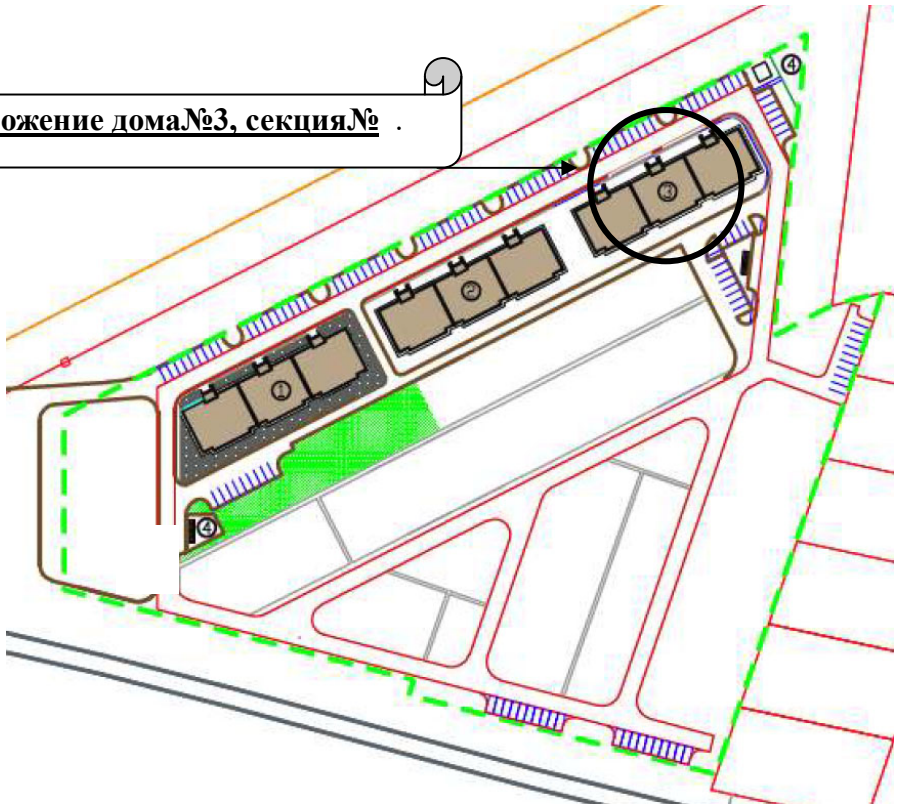
м.п.

Участник долевого строительства:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К Договору **№ /09-19/3БП**
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Месторасположение дома№3, секция№ .



АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»
Юридический адрес: 214000, г.Смоленск, Чуриловский пер.19, 1 эт. оф.24. тел. +7 (4812) 67-33-33.
ИНН 6732080252, КПП 673201001, ОГРН 1146733019707,
специализированный р/с 40702810059000004465, в Смоленском отделении N8609 ПАО СБЕРБАНК (ИНН 7707083893, КПП 775001001), кор/счет 30101810000000000632, БИК 046614632.

Генеральный директор

_____ /Бадуашвили Л.Б./

м.п.

Участник долевого строительства:

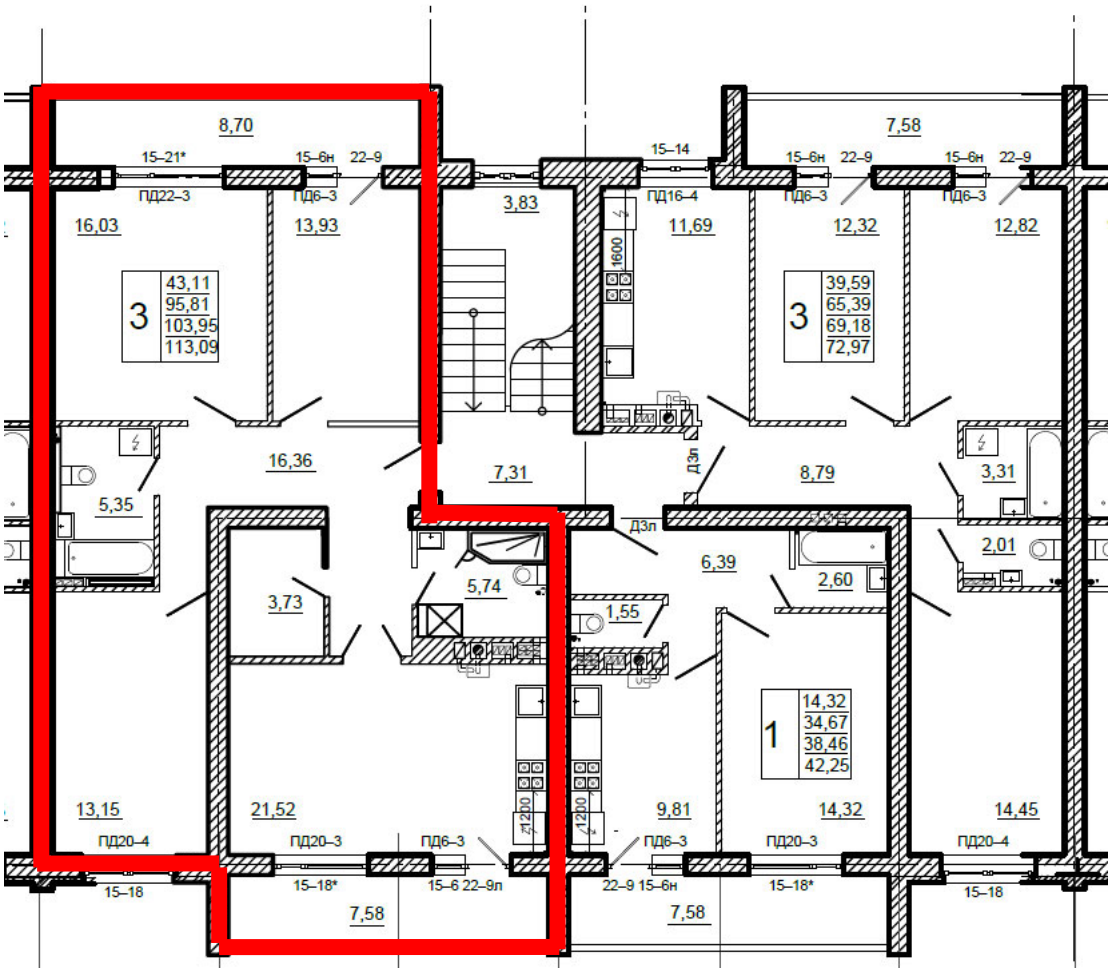
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К Договору № **/09-19/3БП**
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от

ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Поэтажный план с указанием Объекта Долевого строительства.

Объект Договора Долевого участия, передаваемый Участнику долевого строительства, по условиям Договора

План 2-го и 3-го типового этажа (3-я очередь строительства)



АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»
Юридический адрес: 214000, г.Смоленск, Чуриловский пер.19, 1 эт. оф.24. тел. +7 (4812) 67-33-33.
ИНН 6732080252, КПП 673201001, ОГРН 1146733019707,
специализированный р/с 40702810059000004465, в Смоленском отделении N8609 ПАО СБЕРБАНК (ИНН 7707083893, КПП 775001001), кор/счет 30101810000000000632, БИК 046614632.
Генеральный директор

/Бадуашвили Л.Б./

_____

м.п.

Участник долевого строительства: