

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

г. Рязань

\_\_\_\_\_ две тысячи двадцатый год

**ООО «Зеленый сад-Перспектива»**, зарегистрированное 20.06.2006 года, основной государственный регистрационный номер 1066215013875, в лице директора по общим вопросам Управляющей компании ООО "Группа Компаний "Зеленый сад" Оришкевича Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава и договора управления от 5 сентября 2018 года № БН, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Понятия и термины

**1.1.** Для целей настоящего договора применяются следующие понятия и термины:

**1.2. Объект недвижимости** – многоэтажный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения по адресу: г. Рязань, Касимовское шоссе с нежилыми помещениями и подземным паркингом, количество этажей 5+1 подземный, общей площадью 7731 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, по строительному адресу: г. Рязань, Касимовское шоссе.

**1.3. 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.

**1.4.** Многоэтажный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080094:358 по адресу: г. Рязань, Касимовское шоссе (адрес строительный), будет располагаться на открытой (неогороженной) территории за исключением входных групп в многоквартирный жилой дом, детскую площадку и паркинг.

**1.5.** Участник ознакомлен с тем, что многоэтажный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080094:358 по адресу: г. Рязань, Касимовское шоссе (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: 62:29:0080094:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, площадью 8680 кв.м., адрес (местонахождение): Рязанская область, г. Рязань, Касимовское шоссе, (Октябрьский район). Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, о чем 22.01.2018 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 62:29:0080094:358-62/001/2018-1.

- Разрешение на строительство от 26.06.2018 года №62-29-160-2018, выданное Администрацией города Рязани.

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

### 3. Предмет Договора

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с объектами делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный по адресу: г. Рязань, Касимовское шоссе, (Октябрьский район) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080094:358 (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., лоджия, проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., (далее - Объект долевого строительства). Планы объектов долевого строительства, отображающие в графической форме расположение по отношению друг к другу частей, являющихся объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объектов долевого строительства на этаже объекта недвижимости отображены в Приложениях №1, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора. С момента регистрации настоящего договора у Участника считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в п.3.1. настоящего договора.

**3.3.** 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.

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

### 4. Цена Договора и порядок ее оплаты

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

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

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

Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного кв.м, проектной площади объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, с учетом понижающего коэффициента, предусмотренного действующим законодательством.

Цена договора рассчитана по следующей формуле:

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

где P- цена договора,

Q- стоимость за 1 кв.м.

S- общая проектная площадь помещения;

S1- площадь лоджии;

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

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

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

**4.3.** Участник оплачивает договорную цену Застройщику путем перечисления на расчетный счет застройщика по следующим реквизитам: ООО «Зеленый сад- Перспектива», ИНН 6215018200, КПП 623301001, юридический адрес: 391803, Россия, Рязанская обл., г. Скопин, ул. Высоковольтная, д. 13-Б, почтовый адрес:

390000, Россия, г. Рязань, ул. Солотчинское шоссе, д.2, р/с 40702810925250200771 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, к/с 30101810100000000835, БИК 042007835, согласно следующему графику финансирования:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей не позднее \_\_\_\_\_ года.

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

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

## **5. Права и обязанности Застройщика**

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

**5.2.** Получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, в срок до 30 декабря 2021 года. При этом между Застройщиком и Участником согласовано, что Застройщик, в случае производственной или иной необходимости, вправе в одностороннем порядке продлить указанный срок, но не более, чем на один год.

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

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

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

**5.6.** За обусловленную Договором цену Застройщик выполняет в 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;
- Установку газового котла импортного производства для поквартирного отопления;
- Установку стояков холодной воды и канализации;
- Установку приборов учета расхода: холодной воды, газа, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке);
- Монтаж систем поквартирного отопления (разводка отопления по квартире из полимерных материалов), электро- и газоснабжения;
- Простое оштукатуривание стен, состоящих из газосиликатных материалов и кирпича (монолитные участки стен, а также стены лоджий Застройщиком не штукатурятся);
- Стяжку пола;
- Домофонизация;
- Монтаж телефонного кабеля, кабеля для организации доступа в интернет;

Застройщик не производит следующие работы:

- Оштукатуривание дверных и оконных откосов;
- Улучшенную отделку стен, полов и потолков;
- Оклеивку обоев, устройство напольных покрытий;
- Установку и подключение осветительных приборов, сантехнического оборудования (люстр, ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.);
- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних дверных блоков.

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

Приобретение и установка газовой плиты осуществляются Участником своими силами за счет собственных средств.

**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 строительного-монтажных работ при производстве перепланировки/переустройства объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);

- сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной законом, а также требованиями согласующих органов;

- согласовать, при необходимости, исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;

- сообщать Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств;

- произвести работы по перепланировке/переустройству.

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

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

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

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

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

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

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

**6.4.** Оплачивать:

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

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

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

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

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

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

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

договора, или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад объекта недвижимости).

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

**6.9.** В случае расторжения договора участия в долевом строительстве Застройщик вправе удержать из оплаченной Участником цены договора затраты Застройщика на подготовку договора участия в долевом строительстве, оплату пошлин за регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений (при их наличии) и соглашения о расторжении к настоящему договору, оставшуюся сумму Застройщик перечисляет Участнику на указанный им счет в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником в адрес Застройщика зарегистрированного в установленном законом порядке соглашения о расторжении настоящего договора участия в долевом строительстве. В случае расторжения настоящего договора после проведения перепланировки объекта долевого строительства по основаниям, указанным в договоре, либо по инициативе Участника, Застройщик имеет право удержать из оплаченной Участником цены договора в одностороннем порядке, денежные средства для приведения объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, в первоначальное состояние.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- повреждения объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений, таких как пожар, наводнение, ветер, землетрясение, молния и т.п.
- дефекты (недостатки) объекта долевого строительства являются следствием естественного износа

такого объекта долевого строительства;

- дефекты объекта являются следствием нарушения в процессе эксплуатации объекта долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации;
- возникновение дефектов в результате перепланировки объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), проведенной без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переоборудования и/или переустройства объекта долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарнотехнического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту долевого строительства), переоборудования вентиляционной системы объекта, проведенного без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком.

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

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

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

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

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

При этом указанное обязательство Застройщика возникает с момента получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на имя представителя Застройщика, реквизиты которой передаются Участнику при подписании настоящего договора. Доверенность Участником долевого строительства оплачивается самостоятельно у нотариуса, при её оформлении.

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

**7.3.** Застройщик обязан исполнить обязательство по регистрации 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 регистрации права собственности участника на объект долевого строительства возникает при условии исполнения Участником условий и обязательств, предусмотренных настоящим договором в установленные сроки и в полном объеме. Указанное обязательство Застройщик обязан исполнить в течение 2-х месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.

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

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

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

**8.2.** Наряду с залогом, согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Федеральному закону от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения (квартиры)) Участнику по настоящему договору обеспечивается путем перечисления обязательных отчислений (взносов) в Фонд, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. Ответственность сторон

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

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

## 10. Прочие условия

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

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

10.3. Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных, не возражает 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: +7 \_\_\_\_\_.

10.4. 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.

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

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

10.7. Участник выражает свое согласие на:

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

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

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

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

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

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

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

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

10.13. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.8. - 10.10. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направления Участнику электронных сообщений на адрес электронной почты, указанный в договоре.

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

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

Приложения №1: План **этажа**

**Подписи сторон:**

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

\_\_\_\_\_/Оришкевич А.В./

Участник:

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