[**ДОГОВОР**](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC640E06F68F9919F83C94AE3E7C3G) **№ ${contract\_number}**

**участия в долевом строительстве**

**г. Москва ${current\_date | date: «d» \m Y} г.**

**${vendor.full\_name},** ОГРН${vendor.ogrn}, ИНН${vendor.inn}, КПП${vendor.kpp}, именуемое в дальнейшем**«Застройщик»,**влице${vendor.position\_rp} ${vendor.fio\_rp}, действующегонаосновании ${vendor.document\_type\_rp}, соднойстороныи

**Гражданин Российской Федерации${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный(ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}**, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

**Вариант оформления преамбулы при оформлении совместной/долевой собственности**

**если Участниками являются супруги**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}, и**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан ${warrantor2.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address},** являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака **${warrantor2.marriage\_certificate}**), совместно именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее –«Договор», о нижеследующем:

**если Участниками  являются лица, приобретающие Квартиру в общую долевую собственность**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}, и**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан ${warrantor2.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address},** именуемые в дальнейшем  «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома (далее – Жилой дом) с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выданное Министерством  строительного комплекса Московской области на строительство объектов капитального строительства - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ многоквартирных \_\_-этажных (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) жилых домов;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) № 214-ФЗ»)». Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу:<https://skazka-ndv.ru/>;

- Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, номер регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту договора – Земельный участок);Земельный участок является предметом залога по обязательствам Заемщика по Договору на основании договора ипотеки на право собственности земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее по тексту договора – Земельный участок);

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Жилого дома, имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**1.2.** Объект долевого строительства – жилое помещение общей площадью **${realty\_object.square}** кв. м., и общее имущество в строящемся многоквартирном жилом доме **№ ${realty\_object.housing.number} (Тип. \_\_\_\_),**расположенном на земельном участке площадью 94 600 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по строительному адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилой Дом  № | Условный номер  Объекта долевого строительства  (квартиры) | Номер на площадке | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды/балкона кв. м. | Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/ верандыс применением понижающего коэффициента, кв. м. |
| **${realty\_object.housing.number}** | **${realty\_object.conditional\_number}** | **${realty\_object.number\_on\_floor}** | **${realty\_object.section}** | **${realty\_object.floor}** | **${realty\_object.rooms}** | **${realty\_object.extra\_parameters.plosch2}** | **${realty\_object.square}** |

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

* все перегородки (кроме шахт и разделяющих кухни от жилых зон) в квартирах выполняются высотой в один ряд блока;
* в квартирах устанавливаются входные двери;
* жилые входные группы помещений на 1 этаже, лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой;
* установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов;
* Установка индивидуального газового котла с подключением газовой и электрической сети (пуск газа согласно действующему законодательству осуществляет Мособлгаз после получения квартиры по АПП);
* Установка дымохода;
* Разводка труб системы отопления в квартирах с установкой приборов отопления;
* Подводка водопровода до квартиры;
* Подводка вытяжной вентиляции до квартиры;
* Подводка электросети к квартире с установкой и подключением распределительного щитка у входной двери изнутри квартиры.

Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию осуществляется Застройщиком за свой счет или за счет привлеченных денежных средств Инвесторов.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

Под **общей площадью Объекта долевого строительства** понимается сумма площадей ее жилых и не жилых помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (для лоджий и балконов подсчитываемая с понижающим коэффициентом – 0.5).

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является **проектной общей площадью Объекта долевого строительства** (определенной на основании проектной документации).

Окончательная, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства, путем фактического обмера Объекта долевого строительства (**фактическая общая площадь Объекта долевого строительства**).

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть (будут) изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника. Под межеванием понимается выделение отдельных земельных участков под каждый многоквартирный дом и объекты коммерческой инфраструктуры (предусмотренные утвержденным проектом планировки). Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование  земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо- тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

**1.3.** Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

***Вариант п.2.1. при оформлении совместной собственности***

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства **в общую совместную собственность без определения долей** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

***Вариант п.2.1. при оформлении долевой собственности***

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства **в общую долевую собственность** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При этом доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности распределяются следующем образом:

**Гр. ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) доли в праве;**

**Гр. ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) доли в праве.**

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки, указанные в п. 4.1.2 настоящего Договора.

**2.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору.

         Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

Срок передачи Объекта долевого строительства также может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок. Так же безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Уведомление о продлении срока окончания строительства опубликовывается застройщиком в проектной декларации (путём внесения изменений), размещённой по адресу, указанному в пункте 1.1. настоящего договора, и считается надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о продлении сроков строительства, Участник долевого строительства соглашается с тем, что дополнительного уведомления путём направления письменного изменения в данном случае Застройщик не производит. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства, указанный в п. 2.3 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменён) соответствующим актом органа власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение срока передачи Объекта долевого строительства в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

**3.2.**Цена настоящего Договора **составляет ${offer.cost\_total|floor} (${offer.cost\_total|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек**(НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90% от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% от Цены Договора, что составляет  \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как произведение общей площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевой строительства.

Для определения Цены Договора Сторонами согласована цена одного квадратного метра Объекта долевой строительства в размере **${offer.cost\_per\_square\_meter} (${offer.cost\_per\_square\_meter|floor|numberToWords}) рублей ${offer.cost\_total|fraction|multiplication:100|floor} копеек.**

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

**3.4.** По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

**3.5.** В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ по завершении строительства, условия изменения Цены Договора и порядок расчетов между Сторонам являются следующими.

Если по результатам обмеров органами БТИ фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии, террасы, веранды, балконы), отличается от проектной общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, указанною в п. 3.2 настоящего Договора на фактическую общую площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии и/или террасы, веранды, балконы), выявленную в результате обмеров органами БТИ.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., но не более 5% от проектной общей площади Объекта долевого строительства, по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

В случае изменения цены Договора в результате изменения фактической площади Объекта долевого строительства, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства (в случае уменьшения фактической площади Объекта) или доплате Участником долевого строительства Застройщику (в случае увеличения фактической площади Объекта) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Соглашения о взаиморасчетах, если иной срок не предусмотрен в данном Соглашении, но не позднее подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Объекта в результате возведения (строительства) межкомнатных перегородок Цена Договора изменению не подлежит.

**3.6.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.7.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

1) Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

2) Депонент: Участник долевого строительства;

3) Депонируемая сумма:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

4) Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МАГИ», ОГРН 1125012008835, ИНН/КПП 5012075539/501701001, специальный расчетный счет застройщика № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ корр. счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5) Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: 5 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном п. 3.6. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

6) Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): специальный счет Застройщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Москва, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7) Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования): срок ввода объекта в эксплуатацию плюс 6 (шесть) месяцев.

8) Все расходы, в соответствии с тарифами банка (Эскроу-агента), по открытию и обслуживанию Счета эскроу несет Застройщик (Бенефициар);

9) Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10) Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), следующих документов:

-разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

**3.9.** Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств по оплате Цены договора, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязанности по оплате Цены договора в течение более чем двух календарных месяцев, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора и его расторжении в одностороннем порядке. При этом Застройщик имеет право требования к Участнику долевого строительства по уплате Застройщику компенсации за расторжение настоящего Договора по инициативе Застройщика, если такое расторжение явилось следствием неоплаты Участником долевого строительства Цены Договора (компенсация за отказ от Договора) в размере 3 (три) % от Цены Договора, установленного в п.3.2. настоящего Договора

**3.10.** Порядок заключения договора счета эскроу:

3.10.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участник долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участник долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участник долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

3.10.2. Депонент (Участник долевого строительства) обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участник долевого строительства (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участник долевого строительства) передать банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

3.10.3. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

3.10.4. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

3.10.5. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**4.1.2.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты предоставления документов Участником подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.1.3.** Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях:

строительства (создания) Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, подлежащих исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание), в том числе затрат, произведенных Застройщиком за счет собственных средств для целей строительства Жилого дома;

возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным;

строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Жилого дома.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11 Договора) (НДС не облагается – подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

В случае, если при передаче Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение данных затрат, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

**4.1.4.** После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

**4.1.5.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.6.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

**4.1.7.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.1.8.** По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.1.9.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.1.10.** Нести все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.1.11.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:

**4.1.11.1.** принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

**4.1.12.** Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Жилого дома, в частности (но не ограничиваясь):

на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям;

на выполнение дополнительных обременений, без которых, у Застройщика отсутствует возможность осуществлять строительство Жилого дома и подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Жилого дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.);

на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.;

на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Жилого дома.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.**Своевременно, в срок предусмотренный п.3.8. Договора, исполнить обязательства по уплате цены настоящего Договора на Счет эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора.

**4.2.2.** Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от подписания Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства по предоставлению документов для регистрации настоящего Договора на 1 (один) календарный месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого строительства третьим лицам.

**4.2.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

**4.2.5.** До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ. непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в Жилом доме с целью обеспечения его жизнедеятельности.

**4.2.6.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

**4.2.7.** Заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Участник долевого строительства, в случае его уклонения об принятия Объекта долевого строительства, в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником долевого строительства до регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства могут быть переданы Застройщиком только после возмещения этих расходов Участником долевого строительства.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилого дома и/или заключения договора управления Жилого дома с любой другой управляющей организацией.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

**4.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5. ПРАВА СТОРОН**

**5.1. Застройщик вправе:**

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**5.1.3.** В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

**5.1.4.** Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

**5.2.2.** Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.3.** Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

**5.2.4.** Производить на Объекте работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.5.** Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3. Участник долевого строительства не вправе:**

**5.3.1.** Участник долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены договора, указанной в п. 3.2. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**5.3.2.** Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены договора, указанной в п. 3.2. настоящего договора, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.2.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.4.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

**6.5.** В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.4. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

**7.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, а именно: Участник долевого строительства обязуется осуществить фактический осмотр Объекта и подписать Передаточный Акт, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес электронной почты: для направления ему почтовых отправлений по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

**7.5.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим пунктом Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении почтового адреса, адреса регистрации, указанные в настоящем Договоре несет Участник долевого строительства.

**7.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства, Застройщик через 2 (Два) месяца по истечении срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом в случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в Договоре, экземпляры одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**7.7.** Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства до истечения срока окончания передачи.

**7.8.** Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 7.5 настоящего Договора.

**7.9.**Стороны обязаны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме, как Жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков делающих Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению.

**7.10.** В случае, если в процессе приемки квартиры Участником долевого строительства будут выявлены недочеты/несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.7.9. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в п. 7.11. настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласно п. 7.5 настоящего Договора,признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

Также при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 7.4, 7.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства считается принявшим объект долевого строительства. Кроме того, при неприятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены настоящего Договора, согласно п. 3.2. Договора, за каждый день просрочки по день фактического принятия квартиры.

**7.11.**Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания  первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Жилом доме.

**7.12.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7.13.** При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока, Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участников долевого строительства или привлеченными ими лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участников долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока

**8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**8.1.** Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором. Односторонний отказ от исполнения договора Участником долевого строительства допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы штраф в размере 5% (пять процентов) от цены договора.

**8.2.** Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре.

**8.3.** Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

**8.4.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.**Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник долевого строительства уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

**9.2.** Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ и/или потребовать от Участника долевого строительства (цессионария) выплатить штраф в размере 20% от цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

**9.3.** Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается. В случае уступки денежных требований, а также требований по неустойке и иным штрафным санкциям – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

**9.4.** Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

**9.5.** Стороны договорились, что учитывая тот факт, что Застройщик осуществляет комплексную застройку территории, во избежание нарушения прав 3х лиц (участников долевого строительства иных Жилых домов, возводимых в рамках утвержденного проекта планировки территории) и снижение темпов строительства, предъявление Участником долевого строительства к Застройщику санкций в случае наличия просрочки передачи Объекта долевого строительства возможно исключительно после ввода в эксплуатацию последнего Объекта капитального строительства, предусмотренного к строительству в рамках комплексной застройки территории, что определено соглашением (Приложение №2 к настоящему Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.6.** Запрещается уступка права требования по настоящему Договору либо части требований в рамках настоящего Договора Застройщиком без письменного согласия Участника долевого строительства.

**9.7.**Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства и нежилые помещения в Жилом доме;

- объект незавершенного строительства;

- земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**10.2.**Также обеспечением исполнения обязательств Застройщика является уплата Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

**11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**(ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: 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; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня возникновения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**12.2.** Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения на сайте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенном на вышеуказанном сайте.

**12.5.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

**12.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**12.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.8.** Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

**12.9.** Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

**12.10.** Настоящий Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один)экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**13. Приложения к Договору**

**13.1.** Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его неотъемлемой частью.

**13.2.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Соглашение.

**14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **${vendor.name}**  ОГРН ${vendor.ogrn};  ИНН ${vendor.inn};  КПП ${vendor.kpp}  Адрес местонахождения: ${vendor.address}  Банковские реквизиты:  специальный расчетный счет  ${vendor.rs}  БИК ${vendor.bank.bic}  Кор/счёт: ${vendor.bank.kc}  **${vendor.position}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${vendor.fio}/**  м.п. | **Участникдолевогостроительства:**  **Гр. РФ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, датарождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., месторождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспортгражданинаРоссийскойФедерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} датавыдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., кодподразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) поадресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}**  **Почтовыйадрес:${warrantor.address}**  **СНИЛС: ${warrantor.snils}**  **Телефон: ${warrantor.phone}**  **эл. почта: ${warrantor.email}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor.name|limitTo:1}. ${warrantor.patronymic|limitTo:1}. ${warrantor.surname}/**  **С Проектной декларацией ознакомлен**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  ***Добавитьприоформлениисовместной/долевойсобственности***  **Гр.РФ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, датарождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., месторождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспортгражданинаРоссийскойФедерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан ${warrantor2.pasport\_issued\_by} датавыдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., кодподразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) поадресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address}**  **Почтовыйадрес:${warrantor2.address}**  **СНИЛС: ${warrantor2.snils}**  **Телефон: ${warrantor2.phone}**  **эл. почта: ${warrantor2.email}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor2.name|limitTo:1}. ${warrantor2. patronymic|limitTo:1}. ${warrantor2.surname}/**  **С Проектной декларацией ознакомлен**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве   
от ${current\_date | date: «d» \m Y} г.№ ${contract\_number}**

**План Объекта долевого строительства**

**В многоквартирном жилом доме №${realty\_object.housing.number} (Тип. \_\_\_\_) по адресу:**

**${realty\_object.housing.object.address}**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилой  Дом  № | Условный номер  Объекта долевого строительства  (квартиры) | Номер на площадке | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м. | Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/ веранды с применением понижающего коэффициента,  кв. м. |
| **${realty\_object.housing.number}** | **${realty\_object.conditional\_number}** | **${realty\_object.number\_on\_floor}** | **${realty\_object.section}** | **${realty\_object.floor}** | **${realty\_object.rooms}** | **${realty\_object.extra\_parameters.plosch2}** | **${realty\_object.square}** |

Материал наружных стен – ячеисто-бетонные блоки.

Наружные торцевые стены - ячеисто-бетонные блоки.

Материал перекрытий - монолитный железобетон.

Сейсмостойкость – \_\_\_\_ баллов.

Класс энергоэффективности – \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.

Общая площадь многоквартирного дома-

Этажность многоквартирного дома-

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от ${current\_date | date: «d» \m Y} г. № ${contract\_number}

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**${vendor.position}**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${vendor.fio}/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor.name|limitTo:1}. ${warrantor.patronymic|limitTo:1}. ${warrantor.surname}/**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor2.name|limitTo:1}. ${warrantor2. patronymic|limitTo:1}. ${warrantor2.surname}/**

**Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве   
от ${current\_date | date: «d» \m Y} г.№ ${contract\_number}**

**Соглашение**

**г. Москва ${current\_date | date: «d» \m Y} г.**

**${vendor.full\_name},** ОГРН${vendor.ogrn}, ИНН${vendor.inn}, КПП${vendor.kpp}, именуемое в дальнейшем**«Застройщик»,** в лице${vendor.position\_rp} ${vendor.fio\_rp}, действующего на основании ${vendor.document\_type\_rp}, с одной стороны и

**ГражданинРоссийскойФедерации${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, датарождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., месторождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспортгражданинаРоссийскойФедерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} датавыдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., кодподразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) поадресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}**, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение, далее – «Соглашение», о нижеследующем:

**Вариант оформления преамбулы при оформлении совместной/долевой собственности**

**если Участниками являются супруги**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}, и**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан ${warrantor2.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address},** являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака **${warrantor2.marriage\_certificate}**), совместно именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение, далее – «Соглашение», о нижеследующем:

**если Участниками  являются лица, приобретающие Квартиру в общую долевую собственность**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor.surname} ${warrantor.name} ${warrantor.patronymic}, пол: ${warrantor.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor.pasport\_series} № ${warrantor.pasport\_number}, выдан ${warrantor.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor.pasport\_registered\_address}, и**

**Гражданин Российской Федерации ${warrantor2.surname} ${warrantor2.name} ${warrantor2.patronymic}, пол: ${warrantor2.sex | convertCase: lower}, дата рождения: ${warrantor2.birthday| date: d.m.Y } г., место рождения: ${warrantor2.pasport\_place\_of\_birth}, паспорт гражданина Российской Федерации: ${warrantor2.pasport\_series} № ${warrantor2.pasport\_number}, выдан ${warrantor2.pasport\_issued\_by} дата выдачи: ${warrantor2.pasport\_date\_of\_issue|date:d.m.Y} г., код подразделения: ${warrantor2.pasport\_subdivision\_code}, зарегистрированный (ая) по адресу: ${warrantor2.pasport\_registered\_address},** именуемые в дальнейшем  «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение, далее – «Соглашение», о нижеследующем:

1. Застройщик реализует проект комплексной застройки ЖК «Сказка» (строительство жилых домов, строительство инженерной и социально-бытовой инфраструктуры) находящегося по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9, строительство которого ведется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) № 214-ФЗ»).
   1. В отношении территории ЖК «Сказка» постановлением Главы Истринского муниципального района № 2690/7 от 02.07.2014 утвержден проект планировки территории, который предусматривает размещение на застраиваемой территории 35 малоэтажных многоквартирных жилых домов, детского центра, физкультурно-оздоровительного комплекса, магазин, ресторан, общественное здание, устройство инженерной инфраструктуры, спортивных и детских площадок, а также благоустройство в виде прокладки внутренних дорог и подъездной автомобильной дороги к ЖК «Сказка».
   2. В рамках проекта ЖК «СКАЗКА» Застройщик в настоящее время осуществляет строительство на основании следующим разрешений на строительство:

* RU50-8-10800-2018 от 31.05.2018 года сроком действия до 31.07.2021 г.
* RU50-8-11524-2018 от 16.08.2018 года сроком действия до 16.08.2020 г.
* RU50-44-9242-2017 от 28.09.2017 года сроком действия до 28.11.2020 г.
* RU50-8-15365-2020 от 09.04.2020 года сроком действия до 09.04.2023 г.

1. Стороны, принимая во внимание принципы свободы договора, разумности, соблюдения баланса сторон, в том числе и третьих лиц, иных Участников долевого строительства, добровольно приняли решение об определении следующего порядка предъявления Участником долевого строительства к Застройщику требований о выплате неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, статьей 10 Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных прямо не поименованных, но производных из Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) № 214-ФЗ санкций к Застройщику в случае наличия просрочки передачи Объекта долевого строительства, а именно**: предъявление такого рода требований к Застройщику возможно исключительно после ввода в эксплуатацию последнего объекта капитального строительства, предусмотренного под строительство в рамках проекта комплексной застройки ЖК «СКАЗКА» в соответствии с исходно-разрешительной документацией, указанной в п. 1 настоящего соглашения.**
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания.
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве от ${current\_date | date: «d» \m Y} г.№ ${contract\_number}
4. Настоящее Соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один)экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**${vendor.position}**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${vendor.fio}/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor.name|limitTo:1}. ${warrantor.patronymic|limitTo:1}. ${warrantor.surname}/**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${warrantor2.name|limitTo:1}. ${warrantor2. patronymic|limitTo:1}. ${warrantor2.surname}/**