

**ДОГОВОР № ___/___ (АТ)
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область
Домодедовский район

«___» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Комплексная малоэтажная застройка «Александрия», ОГРН 1135009003414, ИНН 5009088111, КПП 500901001, место нахождения 142074, Московская область, г. Домодедово, дер. Калачево, тер. КМЖЗ «Александрия», строение 1А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, семейное положение: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Земельный участок – земельный участок общей площадью _____ кв.м., с кадастровым номером **50:28:0110150:_____**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013, заключенного с ООО «Бройлерсити» (Арендодатель, ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678). Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013 (с изменениями и дополнениями) зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.07.2013, номеррегистрации 50-50-01/017/2013-180.

Земельный участок образован в результате раздела земельного участка общей площадью 309356 кв.м с кадастровым номером **50:28:0110150:14**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево (далее по тексту – «**Исходный земельный участок**»), принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013, заключенного с ООО «Бройлерсити» (Арендодатель, ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678).

1.2. Жилой дом блокированной застройки – дом блокированной застройки, который будет создан (построен) в будущем на Земельном участке (условный номер ___ согласно Проектной декларации Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия»), с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, общей проектной площадью _____ кв.м, с количеством этажей – 2 (Два) и чердачное помещение, состоящий из ___ (_____) Жилых помещений (квартиры / жилые блок-секции) (далее по тексту – «Жилые помещения»), строительный адрес: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево, ___-ти квартирный жилой дом - 3 очередь: 1 этап (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Характеристики Жилого дома и месторасположение Жилого дома определены в Приложениях № 1 и № 3 к Договору.

1.3. Жилое помещение – Жилой дом (Жилая блок-секция) общей проектной площадью (без учета площади чердачного помещения) 99,64 кв.м., являющееся частью Жилого дома, имеющее отдельный изолированный выход, с количеством этажей - 2 (Два) и чердачное помещение. Характеристики Жилого помещения и месторасположение в составе Жилого дома определены в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Объект долевого строительства – Жилое помещение, которое будет построено в составе Жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и обладающее характеристиками в соответствии с проектной

декларацией, указанной в п. 2.1 Договора, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, определяемый как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.7. Передаточный акт - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

1.8. Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» со всеми изменениями и дополнениями.

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. В соответствии со статьей 3 Федерального закона правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство

№ RU 50-41-5409-2016, выданное Застройщику Министерством строительного комплекса Московской области 15.07.2016, которым Застройщику разрешается строительство Объекта капитального строительства: «Комплекс малоэтажной жилой застройки «Александрия», расположенный по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Калачево 1, 2, 3, 4 очереди» (далее – Объект капитального строительства);

- Документы, подтверждающие право аренды Застройщика на Земельный участок: Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013 (с изменениями и дополнениями), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.07.2013, номер регистрации 50-50-01/017/2013-180;

- Проектная декларация, с изменениями и дополнениями размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), на сайте в сети «Интернет» о адресу: <https://наш.дом.рф/>.

2.2. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.1 Договора, и полностью согласен с ними.

2.3. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ - с момента государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства становится залогодержателем права аренды Застройщика на Земельный участок. В связи с изложенным, Участник долевого строительства в момент подписания настоящего Договора дает Застройщику свое согласие на внесение необходимых изменений в Договор аренды земельного участка с правом выкупа, а также на выкуп Застройщиком Земельного участка на условиях и по усмотрению Застройщика, без участия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на раздел Земельного участка под Проектом, его объединение с другим (другими) земельными участками, перераспределение без участия Участника долевого строительства.

2.4. После перехода к Застройщику права собственности на Земельный участок внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Застройщик по запросу Участника долевого строительства предоставляет ему информацию о переходе права собственности на вновь образованный земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Однако, если в соответствии с регламентом ведения ЕГРН или иными нормативными актами потребуется заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, связанное с выкупом

Земельного участка, Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также оформить и предоставить Застройщику за свой счет необходимые нотариальные согласия.

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

3.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом права аренды Застройщика на Земельный участок, а также залогом строящегося Жилого дома. Право залога возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

3.2. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен о том, что Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» (ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: 109052, Россия, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22, далее - ПАО «Промсвязьбанк») по Договору ипотеки № Н-1/0573-12-2-0 (залоге земельного участка) от 28.05.2013 (с утвержденными Дополнениями), в обеспечение обязательств по Кредитному договору № 0573-12-2-0 от 29.08.2012 (с утвержденными Дополнениями), заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Бройлерсити» (ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678, место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д.13, помещение XXI/1) и ПАО «Промсвязьбанк», а так же по Договору ипотеки № Н-1/0248-20-2-0 (залоге земельного участка) от 07.12.2020 (с утвержденными Дополнениями), в обеспечение обязательств по Кредитному договору № 0248-12-2-0 от 07.08.2020 (с утвержденными Дополнениями), заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «КМЗ "Александрия"» (ОГРН 1135009003414, ИНН 5009088111, место нахождения: 1142074, Московская обл., г. Домодедово, дер. Калачево, территория КМЖЗ Александрия, стр. 1А) и ПАО «Промсвязьбанк».

Согласие Банка ПАО «Промсвязьбанк» на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, получено.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Номер Жилого дома, согласно проектной декларации	Условный номер Жилого помещения	Этажи расположения Жилого помещения в Жилом доме	Общая проектная площадь Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения) / кв.м.	Общая проектная площадь чердачного помещения / кв. м.
-	-	1 и 2 этаж + чердачное помещение	99,64	45,01

4.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Жилое помещение, имеющие характеристики, согласованные Сторонами в Приложениях № 1-3 к настоящему Договору.

Технические характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Местоположение Жилого помещения в составе строящегося Жилого дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и выполнения иных существенных условий Договора.

Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод в эксплуатацию **не позднее «14» июля 2024 года** и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

4.5. Общая проектная площадь Жилого помещения, указанная в п. 4.1. Договора, определена на основании проектной документации и не включает в себя площадь чердачного помещения и наружных открытых лестниц. Допустимое изменение фактической общей площади Жилого помещения, установленной при проведении первичной инвентаризации, составляет 5 % (пять процентов) от его общей

проектной площади, указанной в п. 4.1. Договора (без учета площади чердачного помещения, и открытых лестниц).

Сторонам известно, что площадь чердачного помещения не включается в общую проектную площадь Жилого помещения и не участвует при определении цены Договора, поскольку, согласно своим техническим характеристикам, является чердачным пространством, не является самостоятельным этажом и не является также жилым помещением, предназначенным для круглогодичной эксплуатации или проживания.

После окончания строительства и проведения обмеров лицами, осуществляющими техническую инвентаризацию, будет установлен точный почтовый адрес Жилого дома, номер Жилого помещения, фактическая общая площадь Жилого помещения.

4.6. Жилое помещение не подлежит разделу на квартиры и иные жилые помещения, подлежащие кадастровому учету как самостоятельные объекты недвижимого имущества. Кроме того, Участнику долевого строительства и иным лицам, владеющим, пользующимся и распоряжающимся Жилым помещением, запрещено до окончания строительства Комплекса без отдельного письменного согласия Застройщика производить переоборудование, переустройство или реконструкцию Жилого помещения, в том числе влекущее изменение площади и/или назначения Жилого помещения и/или площади чердачного помещения.

Данные требования являются существенным условием Договора.

Участнику долевого строительства данные требования понятны, и он выражает свое согласие на то, что ему и иным лицам, владеющим, пользующимся и распоряжающимся Жилым помещением, запрещено осуществлять раздел Жилого помещения на квартиры и иные жилые помещения, подлежащие кадастровому учету как самостоятельные объекты недвижимого имущества, а также запрещено до окончания строительства Комплекса без отдельного письменного согласия Застройщика производить переоборудование, переустройство или реконструкцию Жилого помещения, в том числе влекущее изменение площади и/или назначения Жилого помещения и/или площади чердачного помещения.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**. НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «**Цена Договора**»).

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Участником долевого строительства Застройщику в порядке установленным Договором в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению в виде возмещения пропорционально доле участия Участника долевого строительства всех расходов, необходимых для строительства (создания) Объекта капитального строительства, в том числе включая, но не ограничиваясь: расходов на приобретение имущественных прав на землю (в том числе в виде выкупа земельных участков в соответствии с п. 1.1. Договора, а также иными способами, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе путем приобретения владения юридическими лицами, слияния с другими юридическими лицами, присоединения других юридических лиц, обладающими такими правами на землю, и т.д.), расходов на содержание службы Застройщика (включая привлеченного технического заказчика) как заказчика проектирования и строительства Объекта капитального строительства, расходы на технический и авторский надзор, расходы на генерального подрядчика (при необходимости), административно-управленческие расходы, расходы по приведению земельных участков под застройку в состояние, пригодное для строительства, расходы по оплате земельного налога и налога на имущество и иных налогов и сборов, по строительству внешних и внутрипоселковых инженерных сетей и иных объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы по внесению платы за получение технических условий и подключение (присоединение) Объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением платы, расходы по присоединению и подключению Объекта капитального строительства к внешним источникам инженерного обеспечения, расходы по вырубке зеленых насаждений, расположенных на территории Объекта капитального строительства и прилегающей территории, прочие подготовительные расходы, расходы по разработке необходимой градостроительной документации, по проектированию и строительству на земельных участках Объекта капитального строительства, по вводу Объекта капитального строительства в эксплуатацию, расходы, связанные с эксплуатацией строящегося Объекта капитального строительства по строительным тарифам, расходы по содержанию земельных участков, по оплате коммунальных услуг, предоставляемых электро-, тепло-, водоснабжающими организациями до момента перезаключения договоров с данными организациями эксплуатирующей или управляющей организацией на постоянной основе, расходы по технической инвентаризации и паспортизации Объекта капитального строительства, расходы на озеленение и благоустройство прилегающей территории, предусмотренные утвержденной проектной

документацией и утверждённой документацией по планировке территории, а также расходы на исполнение социальных обязательств Застройщика, на оплату аудиторских, юридических, консультационных, риэлтерских, охранных и иных услуг, на рекламу и маркетинг, на оплату услуг по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, расходы на погашение любых долговых обязательств Застройщика и процентов по ним (включая погашение задолженности и процентов перед ПАО «Промсвязьбанк» по выданным кредитам на строительство Объекта капитального строительства), в том числе и ранее направленных на нужды инвестирования, проектирования и строительства Объекта капитального строительства, иные аналогичные расходы, возмещение затрат на создание инфраструктуры Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия», строительство которой предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 09.07.2015 № П41/1022 (далее по тексту – «Проект планировки территории»), в том числе: сети водоснабжения, водозаборный узел (ВЗУ), очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации и коллектор сброса очищенных стоков, очистные сооружения ливневой канализации, сети хозяйственно-бытовой канализации, канализационно-насосные станции (КНС), сети электроснабжения, трансформаторные подстанции (ТП), внутриплощадочные сети электроснабжения, сети газоснабжения, газораспределительные подстанции (ГРП), административно-хозяйственное здание, детская и спортивная площадки, внутриплощадочные дороги и парковки, ограждение по периметру, объекты социальной инфраструктуры.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства.

5.3. Цена Договора рассчитана посредством умножения площади Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения), указанной в п. 4.1. Договора на стоимость одного квадратного метра, которая составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации. Стоимость одного квадратного метра площади Жилого помещения, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

5.4. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк») (**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 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК»** (сокращенное наименование – ПАО «Промсвязьбанк»), ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22; адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, номер телефона 8(495) 787-33-33.

- Депонент: **Гражданин РФ** _____

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Комплексная малоэтажная жилая застройка «Александрия» (ОГРН1135009003414, ИНН 5009088111);**

- Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

- Срок условного депонирования: до 14.01.2025 года.

- При возникновении оснований для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы и наличии задолженности по кредитной линии (Кредитный договор № V634/2500-0001220 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи)) средства направляются на залоговый счет Застройщика № 40702810100000143475, открытый в ПАО «Промсвязьбанк», к/с 30101810400000000555 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Банка России, БИК 044525555.

5.5. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в

уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Оплата Цены Договора производится не позднее __ () рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрен иной срок внесения платы. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

– за счет собственных средств в размере _____ () рублей 00 копеек;

Расчеты по Договору производятся с использованием _____.
Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на _____, является Участник долевого строительства.

5.6. После предоставления документов, указанных в п. 5.5 Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 5.4 Договора в ПАО «Промсвязьбанк» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

5.7. Цена Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

В случае если по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Объекта суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается в распоряжении Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится).

5.8. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в п.п. 5.4 – 5.6 Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в порядке п.п. 5.4, 5.5 Договора счет эскроу.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта долевого строительства 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.

5.9. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

5.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.11. Расчетные документы, оформляемые Участником долевого строительства при исполнении обязательств по оплате, должны содержать следующее назначение платежа: «Оплата Цены по Договору № __/ (АТ) участия в долевом строительстве от " __ " _____ 202_ года.

5.12. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Жилого дома могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.13. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5.14. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.15. Поскольку Цена Договора является твердой и не обусловлена какой-либо методикой (регламентом или инструкцией) обмеров и/или подсчета площади Объекта долевого строительства, расхождение между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и площадью Объекта долевого строительства, полученной согласно обмерам, произведенным органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, с учетом всех коэффициентов, в том числе с учетом чердачного помещения с понижающими коэффициентами - не считается несогласованным изменением площади Объекта долевого строительства, не влечет, в этой связи, перерасчетов Цены Договора и не может являться основанием для возврата, возмещения или иной компенсации оплаченных денежных средств (или их части) Участнику долевого строительства.

5.16. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

5.17. На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5.18. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **6 (шести) календарных месяцев** с момента получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства согласно пункту 6.1. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный Застройщиком в сообщении о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства согласно пункту 6.3 Договора прибыть по указанному Застройщиком адресу для принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

Если у Участника долевого строительства имеются претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, препятствующие его принятию, Участник долевого строительства в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта Договора, обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта по форме и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Любые претензии Участника долевого строительства по качеству Объекта долевого строительства могут иметь силу и подлежат рассмотрению Застройщиком только в случае фиксации существенных недостатков с обязательным участием специалиста (эксперта), согласованного предварительно обеими Сторонами, и с обязательным письменным заблаговременным уведомлением Застройщика о дате и времени осмотра (обследования) специалистом (экспертом), согласованным Сторонами, Объекта долевого строительства в целях обеспечения возможности участия обеих Сторон в осмотре (обследовании) Объекта долевого строительства.

6.5. При уклонении либо при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого

строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. С даты подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате коммунальных услуг в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

6.7. Застройщик вправе (но не обязан) исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача осуществляется в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящей статьёй.

6.8. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 6.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (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 осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.9. Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика передать соответствующему муниципальному образованию созданные за счет средств участников долевого строительства объекты социальной инфраструктуры, в случае, если соответствующие социальные соглашения заключены Застройщиком. В случае отказа соответствующего органа муниципального образования принять указанные объекты или невозможности передать указанные объекты в муниципальную собственность по иным основаниям, Участник долевого строительства согласен и уполномочивает Застройщика передать указанные объекты Потребительскому управленческо- эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания переданных объектов.

Участник долевого строительства согласен и уполномочивает Застройщика передать завершённые строительством иные объекты, не относящиеся к объектам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, созданные за счет средств участников долевого строительства и необходимые для жизнеобеспечения проживания граждан в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания этих объектов.

После завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязан передать Жилой дом в эксплуатацию Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870) в соответствии с Актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Передача в соответствии с настоящим пунктом Договора объектов в ПУЭСК «Александрия Таун» осуществляется на основании передаточного акта, составленного между Застройщиком и ПУЭСК «Александрия Таун», без участия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, ознакомленный на момент заключения настоящего Договора с Уставом и иными учредительными документами Потребительского управленческо-эксплуатационного специализированного кооператива «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870), одновременно с подписанием Передаточного акта по настоящему Договору заключает договор с указанным потребительским кооперативом на управление, обслуживание и содержание общего имущества в поселке и на оплату услуг по содержанию общего имущества и оплату коммунальных услуг.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением дополнительных отделочных работ, если это предусмотрено настоящим Договором, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта.

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7.8. В случае, если у Участника долевого строительства возникнет потребность в улучшении конструктивных и иных элементов Объекта долевого строительства силами Застройщика, то сроки передачи Участнику долевого строительства таких улучшений могут быть согласованы Сторонами дополнительно путем заключения соответствующего соглашения.

8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Обязанности Участника долевого строительства:

8.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора.

8.1.2. Принять Объект долевого строительства в установленные Договором сроки, путем подписания Передаточного акта.

8.1.3. Обеспечить государственную регистрацию Договора, своевременно оформив все требуемые от Участника для государственной регистрации Договора документы, включая нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление о том, что Участник в браке не состоит, и т.п., а также оплатив государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.

8.1.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе услуги по осуществлению необходимых действий для государственной регистрации настоящего Договора, могут быть оказаны Участнику долевого строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

8.1.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, выполнения иных обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

8.1.6. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

8.1.7. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:
- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме, включая оформление кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению Сторон Застройщик может совершить от имени и за счет Участника долевого строительства юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, что оформляется отдельным договором;

- расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, коммунальным услугам, уборке территории Земельного участка соразмерно доле владения площадью Жилого помещения со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию;

- других расходов в рамках настоящего Договора.

8.2. Обязанности Застройщика:

8.2.1. За счет суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет цены Договора, построить (создать) Объект долевого строительства в составе Жилого дома.

8.2.2. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

8.2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект в установленный Договором срок путем подписания Передаточного акта, в состоянии, согласно Приложению № 3 настоящего Договора.

8.2.4. Подать совместно с Участником долевого строительства, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

8.2.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в сроки, указанные в Договоре, представить со своей стороны в уполномоченный орган все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

8.2.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.5 Договора.

8.2.7. Застройщик вправе без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

8.2.8. В отношении газоснабжения Жилого дома обязательства Застройщика по Договору включают в себя исключительно присоединение Жилого дома к общей системе газопровода низкого/среднего давления, оборудование вводного устройства в Жилой дом (без пуска и подачи газа в Жилое помещение).

Заключение договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, а соответственно пуск и подача газа в Жилое помещение осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно после подписания Передаточного акта, с предоставлением в газоснабжающую организацию документов, подтверждающих право собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, а также документов, подтверждающих количество лиц, проживающих в Жилом помещении.

Застройщик не выполняет разводку газовых труб, монтаж и запуск системы отопления в Жилом помещении, установку газовой плиты, так как вышеуказанные мероприятия могут быть выполнены только собственником Жилого помещения после согласования проекта газоснабжения, режима газового использования с газоснабжающей организацией, заключения договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, пуска и поставки газа в Жилое помещение.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика после полной оплаты Цены Договора в соответствии со ст. 5 Договора или одновременно с переводом долга, с согласия Застройщика, на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные п. 8.1.2 – 8.1.7 настоящего Договора, за исключением обязанности, предусмотренной п. 8.1.1 настоящего Договора.

9.2. Договор уступки прав требования по настоящему Договору, заключаемый Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несёт в полном объеме самостоятельно.

9.5. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новыми участниками долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего Договора либо ставшие известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

10.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок задержки их исполнения.

10.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более 3 (Трех) месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (десять) дней.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11.2. Юридически значимая переписка Сторон по всем вопросам исполнения настоящего Договора может вестись только по адресам, указанным в настоящем Договоре.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.2. Участник долевого строительства в момент заключения настоящего Договора дает свое согласие на то, что в случае расторжения/прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, прекращается залог строящегося Жилого дома, Земельного участка/права аренды Земельного участка, установленный в интересах Участника долевого строительства, а также прекращается залог прав требования Участника долевого строительства по Договору, установленный в интересах Банка, и обязуется подать в орган регистрации прав заявление о прекращении указанных залогов, если это потребуется в соответствии с регламентом ведения ЕГРН.

12.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12.4. Если Участник долевого строительства обратится к Застройщику с заявлением о расторжении договора по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору (в связи с семейными обстоятельствами, по причинам финансовых затруднений, переезда в другую местность и т.д.), Застройщик вправе по результатам рассмотрения такого заявления Участника

долевого строительства рассмотреть возможность расторгнуть Договор по соглашению Сторон. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по указанным основаниям Договор расторгается путем заключения двустороннего соглашения о расторжении Договора.

12.5. Соглашение о расторжении Договора подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.6. Стороны договорились о том, что при заключении Сторонами соглашения о расторжении Договора в случае, когда Застройщик надлежащим образом исполнял свои обязательства перед Участником долевого строительства, но Участник долевого строительства обратился к Застройщику с заявлением, указанным в пункте 12.4 Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с заключением Договора.

Общая сумма расходов Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора, подлежащая компенсации Участником долевого строительства при расторжении Договора по соглашению Сторон, составит **9,5%** от Цены настоящего Договора (далее по тексту – «Сумма расходов Застройщика по заключению Договора»).

Сумма расходов Застройщика по заключению Договора является фиксированной, заранее согласована Сторонами, не оспаривается ни одной из Сторон и не подлежит дополнительному подтверждению Застройщиком. Ни одна из Сторон не вправе в дальнейшем оспорить Сумму расходов Застройщика по заключению Договора.

12.7. В случае заключения Сторонами соглашения о расторжении Договора, у Застройщика возникает обязанность по возврату Участнику долевого строительства уплаченных им в счет оплаты Цены Договора денежных средств. Проценты за пользование денежными средствами, уплаченными Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, за весь период нахождения их у Застройщика не начисляются.

12.8. В связи с тем, что при расторжении Договора по соглашению Сторон у Застройщика возникает обязанность по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет оплаты Цены Договора, а у Участника долевого строительства возникает обязанность по возмещению Застройщику Суммы расходов Застройщика по заключению Договора, и, при этом, уплаченная Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора сумма денежных средств равна или превышает Сумму расходов Застройщика по заключению Договора, в день заключения соглашения о расторжении Договора производится зачет встречных однородных требований на сумму, равную Сумме расходов Застройщика по заключению Договора.

Оставшаяся после проведения зачета часть денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, возвращается Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора по реквизитам, указанным в соглашении о расторжении Договора.

В случае, если уплаченная Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора сумма денежных средств составит меньше Суммы расходов Застройщика по заключению Договора, в день заключения соглашения о расторжении Договора производится зачет встречных однородных требований на сумму, равную сумме уплаченных Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику оставшуюся после проведения зачета сумму задолженности по возмещению Застройщику расходов по заключению Договора в течение 3 (Трех) дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 16 Договора.

В случае, если Участник долевого строительства не производил оплату Цены Договора, он обязуется перечислить на указанный в разделе 16 Договора расчетный счет Застройщика Сумму расходов Застройщика по заключению Договора в течение 3 (Трех) дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

13.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

13.2 В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

13.3. В случае уклонения/немотивированного отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

13.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей согласно статье 5 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13.5. В случае, если в соответствии со статьей 5 Договора уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

13.6. В случае, если в соответствии со статьей 5 Договора уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

14.2. Стороны по настоящему Договору подтверждают, что они пришли к обоюдному соглашению об отказе от нотариального удостоверения своих подписей и настоящего Договора.

14.3. Все сообщения, уведомления направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 16 настоящего Договора почтовому адресу или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку.

14.4. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. В противном случае, документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом.

Датой уведомления по настоящему Договору, надлежаще направленного Застройщиком Участнику долевого строительства по адресу, указанному в статье 16 настоящего Договора, и, при этом, неполученного Участником долевого строительства, считается дата отправления такого уведомления, подтвержденная оператором почтовой связи.

14.5. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку всех его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы Застройщиком в рамках Договора.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения действия указанного Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Согласие может быть отозвано в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления.

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр находится у Застройщика, один - у Участника долевого строительства, третий экземпляр хранится в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Проект планировки Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия» с указанием местоположения создаваемого Жилого дома;

Приложение № 2 - План Жилого помещения и его расположение в составе Жилого дома;

Приложение № 3 - Технические характеристики Жилого дома.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «КМЗ «Александрия»

Место нахождения: 142074, Московская область, г.

Домодедово, дер. Калачево, тер. КМЖЗ

«Александрия», строение 1А

ИНН 5009088111

КПП 500901001

Р/с 40702810800000174236 в

ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва,

К/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ РФ _____,

_____ года рождения, пол: _____, место

рождения: _____, семейное положение:

_____, паспорт гражданина РФ:

_____, выдан

_____ г., код подразделения ____ - ____,

зарегистрированный по адресу:

_____,
контактный телефон +7 (____) ____ - ____

адрес электронной почты: _____

_____ / _____

_____ / _____

**Проект планировки Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия» с
указанием местоположения создаваемого Жилого дома**

Застройщик:
ООО «КМЗ «Александрия»

Участник долевого строительства:

_____ / _____

_____ / _____

План Жилого помещения и его расположение в составе Жилого дома

Номер Жилого дома, согласно проектной декларации	
Условный номер Жилого помещения	
Этажность Жилого помещения	2 + чердачное нежилое помещение
Общая проектная площадь Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения) / кв. м.	99,64
Общая проектная площадь чердачного помещения / кв. м.	45,01

Застройщик:
ООО «КМЗ «Александрия»

Участник долевого строительства:

_____ / _____

_____ / _____

Технические характеристики Жилого помещения (объекта долевого строительства)

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Ленточный, монолитный ж/б, на сваях, либо монолитная плита, если это предусмотрено проектной документацией.
2	Армирование фундамента	Отдельными стержнями.
3	Перекрытие фундамента	Сборное ж/б.
4	Лестница входа в дом	Монолитные ж/б.
5	Армирование лестницы	Сетками.
Конструктив выше 0,00 отметки		
1	Стены наружные и стены чердака над ними	Несущие стены из керамического блока, отделанные облицовочным кирпичом.
2	Перекрытия межэтажные 1-этажа	Из сборных железобетонных элементов.
3	Окна	ПВХ профиль.
4	Перекрытие 2-этажа	Сборный ж/б.
5	Перегородки межкомнатные	Свободная планировка, без перегородок
6	Лестница с 1-го на 2й этаж	Черновая деревянная
7	Лестница в чердачное помещение	Черновая деревянная
8	Декоративные балконы	Декоративная решетка
9	Крыша	Стропильная система
10	Цоколь	Отделка плиткой согласно проекта
11	Кровля	Цементно-песчаная черепица или металлочерепица по деревянной стропильной системе, согласно проекта, действующего на момент ввода в эксплуатацию.

12	Водосбор с крыши	Пластиковые водосливные системы
13	Вентиляция	Предусмотрен комплект для прохода вентиляции через кровлю.
14	Класс энергоэффективности	B+
15	Класс сейсмостойкости	5
		Инженерные коммуникации
1	Электроснабжение	Ввод в Жилое помещение внешней системы электроснабжения с устройством вводного щита, согласно проекта.
2	Водоснабжение	Ввод в Жилое помещение системы подачи воды от центрального водопровода согласно проекта.
3	ХБ-канализация	Ввод в Жилое помещение канализационной трубы согласно проекта.
4	Газоснабжение	Присоединение Жилого дома к общей системе газопровода низкого/среднего давления, оборудование вводного устройства в Жилой дом (без пуска и подачи газа в Жилое помещение).
5	Отопление	От индивидуального газового котла.

Застройщик:
ООО «ЖМЗ «Александрия»

Участник долевого строительства:

_____ / _____

_____ / _____