**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА**

**Договор № $$НомерДокумента&&**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
|  г. Химки Московской области | $$ДатаДокумента&& |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ю-Инвест»,** полномочия единоличного исполнительного органа общества переданы на основании Протокола №02/2020 внеочередного собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ю-Инвест" от 24 июня 2020 года и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25 июня 2020 года Обществу с ограниченной ответственностью "М-Инвест", в лице ХХХ, действующего на основании Доверенности ХХХ /Устава, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»,** с одной стороны, и

$$УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВАПолностью**&&,** именуем$$Окончание1&& в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»** (в случае участия в Договоре одновременно нескольких граждан термин «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»** следует к применению во множественном числе)**,** с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий договор (далее «**Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

* 1. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом № Х **в составе Жилого комплекса «Мишино» (вторая очередь)**, количество этажей 6, секции Х, общая площадь ХХХХХ кв.м, **материал наружных стен** - тип 1 (подвал): монолитный железобетон; гидроизоляция; экструдированный пенополистирол, тип 2 (двухслойная ненесущая стена): ячеистобетонные блоки; лицевой облицовочный кирпич, тип 3 (трехслойная стена торцов и ризалитов): монолитный железобетон; минераловатные плиты; лицевой облицовочный кирпич, тип 4 (трехслойная ненесущая стена в зоне лоджий): ячеистобетонные блоки; минераловатные плиты; штукатурка по сетке, тип 5 (трехслойная стена торцов и ризалитов 5-го этажа): монолитный железобетон; минераловатные плиты; вентилируемый фасад, тип 6 (трехслойная стена): ячеистобетонные блоки; минераловатные плиты; вентилируемый фасад; **материал поэтажных перекрытий** - монолитные железобетонные из бетона класса В25, класс энергоэффективности А+, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Московской области, г.о. Химки, вблизи квартала Вашутино,** наземельном участке площадью 38 301  кв.м. с кадастровым номером **50:10:0020205:204.** Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию Администрацией городского округа Химки Московской области Дому присваивается почтовый адрес, что подтверждается соответствующим постановлением.
	2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
	3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 **«**Жилищного кодекса Российской Федерации**»** от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
	4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства **-** площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
	5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера **.**
	6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА
	1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
	2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
* Государственная регистрация права собственности ЗАСТРОЙЩИКА № 50-50/010-50/999/001/2016-10823/1 от 26.08.2016 г на земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020205:204, площадью 38 301 кв.м.
* разрешение на строительство RU50-10-12719-2018 от 29.12.2018г. г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области № RU50-10-12719-2018 от 29.12.2018г.
* проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>) 19.01.2022г.
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.1.1. планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – II квартал 2024 г.

3.1.2. срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - III квартала 2024г., но в любом случае **не позднее 30 сентября 2024г**. включительно.

3.1.3. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства до наступления установленного Договором срока. В случае досрочной сдачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется принять его в порядке, указанном в настоящем Договоре применительно к дате реального предъявления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства для приемки.

3.1.4 . В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости 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 Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется в порядке, установленном Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=102143&field=134&date=15.02.2022) Российской Федерации путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

* 1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Условный номер квартиры | № $$СтрНомер&&  |
| Назначение Объекта  | Жилое помещение |
| Проектная общая площадь, кв.м.  | $$Площадь&& кв. м. |
| Проектная общая приведенная площадь, кв.м. | $$ПлощадьСКоэф&& кв.м. |
| проектная площадь комнат, кв.м. | $$ЖилПлощадь&& кв.м. |
| номер подъезда (секции) | $$НомерП&& |
| этаж расположения | $$Этаж&& |
| Количество комнат | $$КолКомнат&& |
| Проектная площадь комнаты 1, кв.м. |  кв.м. |
| Проектная площадь комнаты 2, кв.м. |  кв.м. |
| Проектная площадь комнаты 3, кв.м. |  кв.м. |
| Проектная площадь комнаты 4, кв.м. |  кв.м. |
| Проектная площадь кухни/ кухни-ниши, кв.м.  | $$ПлощадьКухни&& кв.м. |
| Количество помещений вспомогательного назначения |  - |
| Проектная площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м. | $$ПлощадьВспПом&& кв.м. |
| Количество лоджий/балконов |   |
| Проектная площадь лоджии/балкона, кв.м. | $$ПлощадьЛП&& кв.м. |
| Проектная площадь лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0.5/0.3, кв.м. | $$ПлощадьЛоджииСКоэф&& кв.м. |

План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта недвижимости указываются в Приложении №3 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА известен и понятен размер всех помещений и конструкций в Объекте долевого строительства.

* 1. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для личных (семейных) нужд.
	2. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА.
	3. Застройщик гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не обременены какими-либо правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоят.
	4. До заключения настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую, полную, достоверную информацию о строительстве Объекта недвижимости и Объекте долевого строительства.
	5. Застройщик гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре или под арестом не состоит.
	6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, ознакомлен с проектно-технической документацией по строительству Объекта недвижимости, в том числе с видовыми характеристиками Объекта долевого строительства с учетом существующей и планируемой застройки.

**4.ЦЕНА ДОГОВОРА**

* 1. Оплата Цены Договора до его государственной регистрации НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.
	2. Цена Объекта долевого строительства определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214- ФЗ к целевому использованию денежных средств и денежных средств на оплату услуг, включая вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА.
	3. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **ХХХХХХХ,ХХ (ХХ миллионов ХХХ тысяч ХХ рублей ХХ копеек)**, что соответствует долевому участию в строительстве **ХХ** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **ХХХХХХ,ХХ (ХХХтысяч рублей ХХ копеек)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена Договора»).
	4. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора лично, возложение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательства по оплате Цены Договора на третьих лиц без согласия ЗАСТРОЙЩИКА не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
	5. В Цену Договора не включены следующие расходы:
* оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
* оформление государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, и связанные c этим затраты.
	1. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем до 1 (один) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 (один) кв.м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.3. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

 Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта долевого строительства 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 настоящим Договором.

* 1. Оплата Цены Договора, указанная в пункте 4.3 настоящего Договора «ЦЕНА ДОГОВОРА» осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **(Депонент)** Застройщику **(Бенефициар)** до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в размере ХХХХХХХ(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ХХкопеек**,** на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке **(Эскроу-агент)** – **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»,** являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, местонахождение: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских **посредством использования аккредитива либо с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦСН») на следующих условиях:**

 **4.7.1. С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВНОЙ ФОРМЫ РАСЧЕТОВ:**

До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере, указанном в п.4.3 настоящего Договора, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со следующими условиями открытия и оплаты:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется по ХХ ХХХХХ ХХХХг. включительно открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в размере ХХХХХХХ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ХХ копеек.

Об открытии аккредитива УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан известить ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения ЗАСТРОЙЩИКА об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: sale@m-invest.group

- срок действия аккредитива – **60 (шестьдесят)** календарных дней от даты открытия аккредитива.

- частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

- затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

- банк-получатель – банк, являющийся Эскроу -агентом и указанный в п 4.7. Договора.

- условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) оригинала/скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, содержащего отметку о его государственной регистрации /скан-образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Договора с использованием защищенных электронных каналов связи. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА у Эскроу-агента, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного(ых) документа(ов) Банку-эмитенту (Исполняющему банку). Настоящим УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

После предоставления указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** 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 Банком.

Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее даты открытия аккредитива, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу.

4.7.1. **С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НОМИНАЛЬНОГО СЧЕТА ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦСН»).**

До момента внесения на счет эскроу, денежных средств в размере, указанном в п.4.3 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора не позднее «ХХ\_» ХХХХХ ХХХХг. с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦСН»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 004525225.

Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк в счет оплаты настоящего Договора осуществляется ООО «ЦНС», по поручению УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 1 (одного)- 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию о государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает Цену Договора в течении 5(пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, указанный в пункте 4.7. Договора, в следующем порядке:

- ХХХХХХХ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ХХ копеек – за счет собственных средств УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;

- ХХХХХХХ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ХХ копеек – за счет кредитных средств Банка.

Расчеты по Договору в счет оплаты Цены Договора производятся в полном объеме с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по поручению УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке - после государственной регистрации Договора и залога прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  в силу закона в пользу Банка в установленном действующим законодательством РФ порядке.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести собственные и кредитные средства на номинальный счет ООО «ЦНС» в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора.

Кредитные средства предоставлены УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Банком согласно кредитному договору № ХХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ, заключенному между Банком и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – Кредитный договор).На основании Кредитного договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА предоставлен кредит в сумме ХХХХХХХ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ХХ копеек на инвестирование строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2. настоящего Договора.

С даты государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости по настоящему Договору на основании п. 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения всех обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .

Права требования по настоящему Договору передаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в залог Банку в силу закона согласно п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

При регистрации Объекта долевого строительства в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется обеспечить регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшего в силу закона согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .

Право Банка на залог Объекта долевого строительства удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение перепланировка/переустройство могут быть осуществлены УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА только с предварительного письменного согласия Банка.

1. Расходы по открытию и обслуживанию номинального счета ЦНС УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет за свой счет.
2. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, независимо от причин, включая расторжение настоящего Договора, осуществляется Банком в безналичной форме путем перечисления на указанный УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА счет, указанный им пери заключении договора счета эскроу.

**5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться принципом сотрудничества. Если при выполнении строительства или иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению настоящего Договора, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

 Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требования к Застройщику по уплате неустойки и иным штрафным санкциям БЕЗ СОГЛАСИЯ ЗАСТРОЙЩИКА НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.

 Согласование уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу БЕЗ СОГЛАСИЯ ЗАСТРОЙЩИКА НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.

5.1. **Права и обязанности ЗАСТРОЙЩИКА:**

* + 1. Осуществить строительство Объекта недвижимости своими силами или с привлечением третьих лиц.
		2. Передать УЧАТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСВА Объект долевого строительства в порядке, предусмотренным настоящим Договором. Невнесение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в полном объеме денежных средств по настоящему Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для ЗАСТРОЙЩИКА не передавать УЧАТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСВА Объект и не подписывать ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ до момента исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по настоящему Договору.
		3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
		4. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.
		5. В целях государственной регистрации прав УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект Застройщик обязуется провести инвентаризацию (обмеры) Объекта недвижимости с привлечением органа технической инвентаризации либо лица, обладающего квалификационным аттестатом кадастрового инженера и имеющего право вести кадастровую деятельность. Инвентаризация (обмеры) проводится в соответствии с требованиями, которые будут существовать к моменту ее проведения.
		6. По результатам обмеров Объекта долевого строительства произвести взаиморасчеты с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСВА, в соответствии с условиями настоящего Договора.
		7. В случае, если строительство Объекта недвижимости 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оформляется дополнительным соглашением.
		8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.
		9. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором. В случае реорганизации ЗАСТРОЙЩИКА обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.
		10. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, в том числе по одностороннему акту, составленному ЗАСТРОЙЩИКОМ в случае отказа или уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства.
		11. ЗАСТРОЙЩИК не принимает на себя обязательств по уборке Объекта долевого строительства до передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСВА (обеспыливанию и влажной уборке).

5.2.  **Права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

* + 1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные настоящим Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.
		2. В случае оплаты настоящего Договора до его государственной регистрации возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все фактически понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от ЗАСТРОЙЩИКА соответствующего требования.
		3. Произвести взаиморасчет с ЗАСТРОЙЩИКОМ по результатам обмера Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
		4. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.
		5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.
		6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения,) об изменении почтового адреса, паспортных данных, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные ЗАСТРОЙЩИКОМ по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными ЗАСТРОЙЩИКОМ должным образом.
		7. До момента оформления прав собственности, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **не вправе без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА** проводить в Объекте долевого строительства, а так же в секциях (секции), в которых находится Объект долевого строительства, работы, ведущие к изменениям проектных решений (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, возведение внутренних перегородок; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений), а также не вправе вносить изменения в несущие, ограждающие конструкции и инженерные системы Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. После оформления прав собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В противном случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все негативные последствия совершения им указанных в настоящем пункте действий, а также затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид в соответствии с проектом, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у ЗАСТРОЙЩИКА. В любом случае затраты по производству таких работ несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
		8. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от ЗАСТРОЙЩИКА, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
		9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе после передачи ему Объекта долевого строительства осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте долевого строительства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Объект недвижимости организацией. В случае нарушения вышеуказанного обязательства, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта долевого строительства в состояние, в котором он находился до проведения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Кроме того, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки. Убытки, штрафы, пени возмещаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в полном объеме в сроки, указанные ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствующей претензии.
		10. Уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА Объекта долевого строительства в случае нарушения условий Договора и действующего законодательства.
		11. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в разделе 4 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с условиями Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ Объекта долевого строительства (в том числе составленному ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке).
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**
	1. Свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
	2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА.
	3. Регулировка окон и витражей не является гарантийным обязательством ЗАСТРОЙЩИКА и производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой вместе с ПЕРЕДАТОЧНЫМ АКТОМ Объекта долевого строительства.
	4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав 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 систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, произведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.
	5. При приемке Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе до подписания ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления Акта осмотра Объекта долевого строительства, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроков устранения выявленных недостатков.
	6. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его комнат, для постоянного проживания, что определяется критериями, установленными «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г., и иными законодательными актами.
	7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе в течение гарантийного срока предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такие недостатки возникли по вине ЗАСТРОЙЩИКА и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и подписании Сторонами ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА.
	8. В случае выявления недостатков после подписания ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА в течение гарантийного срока УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан направить соответствующее письменное уведомление ЗАСТРОЙЩИКУ об их выявлении в порядке досудебного урегулирования.
	9. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления, Стороны обязаны провести обследование Объекта долевого строительства на предмет наличия недостатков и подписать акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения. При этом Сторонами может быть назначена экспертиза.
	10. Стороны пришли к соглашению, что согласованный ЗАСТРОЙЩИКОМ с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срок для устранения недостатков, как выявленных при приемке, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. ЗАСТРОЙЩИК вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.
	11. Гарантийные обязательства ЗАСТРОЙЩИКА прекращаются в случае внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА изменений в Объект долевого строительства или его отдельные части и системы, не предусмотренные проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т.д.).
	12. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц соблюдать Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства и обеспечить сохранность путем систематического технического обслуживания, ремонта и реконструкции, представляющих собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий в соответствии с действующим законодательством.
2. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
	2. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заказное списьмо с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу или вручить лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче.
	3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА.
	4. Передача Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, подписываемому обеими Сторонами или одностороннему акту, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями 214-ФЗ.
	5. Объект долевого строительства считается переданным ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты подписания Сторонами ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА, либо с момента составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям 214-ФЗ.
	6. К ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ или одностороннему акту, о передаче Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК передает Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства
3. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**
	1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
	2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что государственная регистрация не является обстоятельством, которое не отвечает признакам неизбежности и ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за сроки ее осуществления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
	3. Сторона пришли к соглашению о регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в электронном виде с привлечением третьих лиц.
	4. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.
	5. В целях государственной регистрации настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к настоящему Договору, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется передать ЗАСТРОЙЩИКУ документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений, в том числе в случае необходимости нотариально удостоверенную доверенность.
	6. В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации.
	7. Регистрацию права собственности УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет самостоятельно и за свой счет.

**9.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

**10.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договоренности Сторон фиксируются дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Объекта или причин их возникновения и невозможности урегулирования этого спора путем переговоров по требованию любой из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая ее назначения. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе Стороны.

10.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения.

10.4. В случае если возникшие между Сторонами споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, невозможно разрешить путём переговоров, спор разрешается в суде по месту нахождения Объекта недвижимости в установленном порядке.

**11.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

* 1. Изменение земельного участка и предмета залога:
		1. Характеристики земельного участка, указанные в настоящем Договоре, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.
		2. Настоящим УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению ЗАСТРОЙЩИКА границ земельного участка, указанного в настоящем Договоре, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектам планировки, проектам межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение ЗАСТРОЙЩИКОМ и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Также УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.
		3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИЕЛЬСТВА настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в настоящее Договоре, включая раздел земельного участка, указанного в настоящем Договоре и/или выдел из земельного участка, указанного в в настоящем Договоре, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу согласие УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сохраняет силу, получение нового согласия Нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не требуется.

* + 1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ производить замену предмета залога, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.
		2. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в настоящем Договоре, залог в обеспечение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.
		3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Закона №214-ФЗ. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.
		4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости.
		5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение ЗАСТРОЙЩИКОМ такого земельного участка иным образом.
		6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться ЗАСТРОЙЩИКОМ при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, а также в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед кредитными организациями.
		7. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем Договоре, на образование иных земельных участков из земельного участка, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, изложенных в настоящем Договоре. В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.1.1. – 11.1.9. настоящего Договора распространяются на Нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
	1. **УВЕДОМЛЕНИЯ ОБ ОЗНАКОЛЕНИИ И СОГЛАСИИ:**
		1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта недвижимости, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Объекте недвижимости и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Объекте недвижимости и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости, изменения общей площади нежилых помещений в Объекте недвижимости (этапах строительства Объекта недвижимости) и их функционального назначения, изменения в технологию строительства, не ухудшающих результат качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Объекта недвижимости, не оказывающих существенного влияния на внешний вид Объекта недвижимости и не ухудшающих качество Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.
		2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны настоящего Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.
		3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем фактом, что строительство Объекта недвижимости ведется с привлечением Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемого ПАО Сбербанк, а также с тем, что оформлен залог (ипотека) прав ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке и залог имущественных прав на Объект долевого строительства в пользу ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав.
		4. УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА известно, что 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 плане, изготовленном в соответствии с законодательством.
		5. До заключения настоящего договора до сведения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доведена информация о расположении объектов инфраструктуры на земельном участке вблизи Объекта недвижимости и их нахождения относительно окон Объекта долевого строительства, и не будет в будущем иметь претензий, связанных с недостатками таких объектов инфраструктуры (шумы, запахи, вибрации и т.д.) и выдвигать в связи с этим требования о защите прав потребителей.
		6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и проинформирован о том, что в соответствии с действующим законодательством процедура постановки Объекта недвижимости на кадастровый учет не является обязанностью ЗАСТРОЙЩИКА и он не является уполномоченным на подачу документов лицом, не вправе обжаловать действия по приостановке и/или отказу в осуществлении государственной регистрации. В соответствии со ст.19 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обязанность в течение 5 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию направить заявление для постановки объекта строительства на кадастровый учет лежит на уполномоченном органе государственной власти. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не предъявлять Застройщику претензии по вопросам поставки Объекта недвижимости на кадастровый учет и/или отсутствием постановки Объекта недвижимости на кадастровый учет, и не распространять в связи с этим сведения в социальных сетях, порочащие деловую репутацию ЗАСТРОЙЩИКА. В случае установления факта распространения ложной информации о Застройщике УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый факт опубликования такой информации обязан уплатить застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
		7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и не возражает, что Застройщиком в рамках строительства ЖК «МИШИНО» (вторая очередь) осуществляет строительство социального объекта – общеобразовательного учреждения на 350 мест, который после окончания строительства подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность, при этом право общей долевой собственности на данный социальный объект у УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает. Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство иных 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.
		8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подписывая настоящий Договор не возражает, если в ходе исполнения настоящего договора ЗАСТРОЙЩИКОМ будет принято решение о выполнении дополнительного благоустройства территории земельного участка путем установки дополнительных элементов благоустройства в виде ограждения территории земельного участка (забора), шлакбаума (-ов) на выезде и выезде с территории жилого комплекса «Мишино» (вторая очередь) и организацию контрольно-пропускного пункта с отнесением расходов по их эксплуатации после ввода объекта в эксплуатацию на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
		9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложения к настоящему Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, а также являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.
		10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего Договора и толковании его условий были им устранены до подписания настоящего Договора.
		11. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).
		12. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.
	2. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.
	3. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом. В целях оперативного оповещения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА допускается направление Застройщиком корреспонденции посредством sms–сообщений либо электронной почтой.

**12.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления **sms-рассылки, звонков по телефону и других способов** информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на **получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону**.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых 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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу ЗАСТОЙЩИКОМ своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, кредитной организации и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с даты передачи Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора, согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

* 1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и один для регистрирующего органа.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

13.1. Приложениями к настоящему Договору являются:

1. График платежей.

2. Описание строительной готовности Объекта долевого строительства.

3. План расположения Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости.

13.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК**

 **ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ $$ИмяУЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВАа&&**

**ЗАСТРОЙЩИК Ю-ИНВЕСТ»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Юр. адрес: 141401, Московская обл., город Химки, улица Озерная, строение 1, КПП 504701001, ИНН 7709862944,ОГРН 1107746810412Расчетный счет 40702810540000025212, открыт в подразделении: Среднерусский банк ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 |  |  $ $РеквизитыПодписиДольщиков&& |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**По доверенности от управляющей организации**

**ООО "М-Инвест"**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $$Подписант2&& \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$$Подпись1&&**

##### Приложение № 1

 к Договору участия в долевом строительстве

 № $$НомерДокумента&& от $$ДатаДокумента&&

ОПИСАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

*ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

На момент передачи **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежит передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

˗        устройства внутриквартирных перегородок;

-        установки внутриквартирных дверей;

-        установки подоконников;

-        отделки жилых и нежилых помещений, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;

-        разводки внутри жилых и нежилых помещений водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;

-        установки электрозвонков и электроплит;

-        разводки внутри жилых и нежилых помещений электропроводки;

-        разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной сети, телефонизации, домофонной сети с установкой оконечных устройств и радиофикации.

-        устройства встроенной мебели и антресолей.

2. По результатам сантехнических работ:

- производится ввод систем горячего и холодного водоснабжения в Объект долевого строительства;

- выполняется выпуск канализации в Объекте с установленными заглушками;

- отопление выполняется в полном объеме, включая монтаж приборов отопления без регуляторов температуры, которые УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА приобретает и устанавливает самостоятельно и за свой счет;

- устанавливаются приборы учета теплоснабжения, горячей и холодной воды;

- полотенцесушитель не устанавливается.

3.   Электромонтажные работы включают в себя установку внутриквартирного щитка механизации и прибора учета электрической энергии. Телевизионные, телефонные и домофонные коммуникации доведены до распределительных коробок в поэтажных щитах Объекта недвижимости.

4. Вентиляция естественная приточно-вытяжная выполнена согласно проекту. Принудительные бытовые канальные вентиляторы в квартирных шахтах, предусмотренные проектом на последнем и предпоследнем этажах, а также декоративные вентиляционные решетки приобретаются и устанавливаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно**.**

5. Проектом предусмотрены места для установки наружного блока кондиционирования для всех объектов долевого строительства, за исключением квартир, расположенных на первом этаже. Приобретение и монтаж наружного блока кондиционера производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно в соответствии с требованиями к установке кондиционеров, изложенными в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

Застройщик обязан осуществить строительство Объекта недвижимости, а также на прилегающей к территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осведомлен и согласен с тем, что Застройщик выполняет объем работ в соответствии с данным приложением.

**ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $$Подписант2&& $$Подпись1&&**

##### Приложение № 2

 к Договору участия в долевом строительстве

 № $$НомерДокумента&& от $$ДатаДокумента&&

#### План расположения Объекта долевого строительства на $$Этаж&&-ом этаже Объекта недвижимости

**Подъезд № $$НомерП&&**

**$$КартинкаПланЭтажа&&**

Примечание: Зашивки ниш для коммуникаций в сантехнических узлах в объектах долевого строительства обозначены на плане схематично, их устройство не производится.

###  ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $$Подписант2&& $$Подпись1&&**