

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____**

Московская область, г. Люберцы

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Шоссейная», в лице _____, действующего на основании [Устава, Положения, Доверенности], именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (Ф.И.О.), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Шоссейная», осуществляющее строительство комплекса и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания объекта капитального строительства.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Комплекса в соответствии с утвержденной проектной документацией: № RU50-22-20362-2021, выдано Министерством жилищной политики Московской области «27» декабря 2021 года;

Земельный участок - Земельные участки с кадастровыми номерами **50:22:0010211:30375; 50:22:0010211:30376; 50:22:0010211:30377** общей площадью 12 511 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий муниципальный район, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42, на которых ведется строительство Комплекса, принадлежащие Застройщику на праве собственности.

Агент Застройщика – организация, действующая от имени и за счёт Застройщика на основании Агентского договора, уполномоченная на реализацию Объектов долевого строительства, возводимых Застройщиком.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства комплекса на условиях настоящего Договора.

Многофункциональный комплекс или Комплекс – «Многофункциональный жилой комплекс со встроенной автостоянкой по адресу: Московская область, Люберецкий муниципальный район, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42», в составе которого расположены объекты долевого строительства.

Изменение указанного адреса в процессе строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов.

Объект долевого строительства или Объект – жилое помещение (квартира, квартира-студия), нежилое помещение (для коммерческого использования, офисное, административное, торговое, свободного назначения, номер гостиничного типа), машиноместо, входящие в состав Комплекса и подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

В случае если предметом настоящего Договора являются несколько Объектов, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

БТИ – орган (организация) или иное лицо, владеющее необходимыми допусками которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность или функции по

техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

Общая площадь объекта долевого строительства – общая площадь нежилого помещения, машиноместа в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией.

Фактическая площадь объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства согласно данным инвентаризации Комплекса, проведенной кадастровым инженером по окончании его строительства.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения (квартиры) с учетом площади летних помещений, рассчитанной с коэффициентом 0,5, в соответствии с проектной декларацией.

Нежилые помещения в комплексе – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением, нежилые помещения гостиничного типа, предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), ОГРН: 1027739019208, ИНН: 7706092528, Лицензия: Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от 24.11.2014 года № 2209, юридический адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4.

Счет – счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным Банком от Участника долевого строительства (Депонента), в целях их последующей передачи Застройщику в оплату Участником (Депонентом) объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в строительстве.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Комплекс и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно - техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные договором.

1.2. Перечень Объектов долевого строительства, передаваемых Участнику долевого строительства, и их характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По окончании строительства Комплекса номера помещений будут определены в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Комплекса.

Описание (характеристики, площадь) и расположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимости – Комплекса (с указанием планируемой площади Объекта долевого строительства) устанавливается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса – **IV квартал 2024 года**.

1.4. Планируемый срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **I квартал 2025 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в п.1.3 и п.1.4 настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта Правительства РФ и/или Московской области. В указанном случае, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения, которые оформляются дополнительным соглашением Сторон.

1.6. Настоящий Договор является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Комплекса.

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.7. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Комплекса, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией Застройщика до подписания настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора участия в долевом строительстве (депонированная сумма) определяется как произведение цены 1 кв.м. площади и общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.2. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также вознаграждение за услуги Застройщика. Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает цену договора Застройщику в соответствии с графиком, предусмотренным в Приложении №2 к настоящему Договору путем внесения платежей в безналичном порядке на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

2.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем на месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.7. Денежные средства на счет эскроу вносятся в соответствии с графиком платежей после государственной регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Комплекса, указанного в проектной декларации.

2.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Комплекса, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.9. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику (Депоненту): в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору;

- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения: в соответствии с Приложением № 1 и Приложением № 2 к настоящему Договору.

- срок условного депонирования 31.03.2025 года

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: _____ (в пользу Депонента), р/с 40702810201700002219, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва, БИК 044525985, к/с 30101810300000000985 (в пользу Бенефициара).

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), ОГРН: 1027739019208, ИНН: 7706092528, Лицензия: Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от 24.11.2014 года № 2209, юридический адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.oren.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2.10. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «ФК Открытие». Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

2.11. Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.12. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве Комплекса путем уплаты денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 2 настоящего Договора.

3.1.2. При получении от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства (создания) Комплекса в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписать Акта приема-передачи в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или подписания акта в срок, установленный абз. 1, п.3.1.2 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и направить его Участнику заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в Комплексе работы, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе замену остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада здания) без письменного разрешения Застройщика.

3.1.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта (в том числе в одностороннем порядке), заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договора об уступке прав и/или переводе долга (согласно статье 5 настоящего Договора).

3.1.6. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести все расходы, связанные с указанной регистрацией.

3.1.7. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно-техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2.2. Обеспечить строительство Комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

3.2.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством РФ у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Комплекса.

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Комплекса в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

3.2.7. Надлежащим образом в соответствии с законодательством и настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме.

3.2.9. В случае если строительство (создание) Комплекса не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в п. 1.4 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.10. Передать объект Участнику долевого строительства в порядке, установленном «Законом № 214-ФЗ» и Договором, а также предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации прав участника на объект долевого строительства, в порядке, установленном ст. 48 Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего 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, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства и Комплекса, составляет 5 (пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства и Комплекса, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

7. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

- 1) неисполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего договора;
- 3) существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;
- 7) иные установленные федеральным законом или договором случаи.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации Комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства;

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 3.2.9 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия договора эскроу;
- 2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 3) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

7.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7.6 настоящего договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т. п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

10.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.4. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору (в т.ч. - с переводом долга) третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязанностей, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки (перевода долга), а также любых последующих соглашений между третьим лицом и Застройщиком.

10.5. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.6. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в статье 11 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним

10.7. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.8. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при его исполнении, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

10.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы или Московской области.

10.10 С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

10.11. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие в рамках законодательно установленных процедур производить по усмотрению Застройщика внесение изменений в проектную документацию Комплекса и/или Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь в: Схему планировочной организации земельного участка, Проект планировки территории, а также любой из разделов проектной и/или рабочей стадии проектирования, как в части конструктивных элементов и материалов, из которых выполняются строительные работы так и в части оформления фасада и цветового решения) при условии если указанные изменения не повлекут за собой Существенное изменение проектной документации Комплекса и/или Объекта долевого строительства. В случае, если в результате внесённых изменений произойдёт корректировка соответственно, Общей площади Объекта долевого строительства, Проектной площади Объекта долевого строительства, Фактической площади Объекта долевого строительства, Расчётной площади Объекта долевого строительства, вышеназванные изменения не повлекут за собой необходимости внесения изменений в настоящий Договор в виде отдельных приложений, дополнительных соглашений и других дополнений к Договору и считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

10.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.13. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: *Приложение № 1 (ч.1-3) - Описание и расположение Объекта долевого строительства.*

Приложение № 2 – График платежей по Договору.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Шоссейная»

Юридический адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42Б, помещение 21

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, этаж/пом.: Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ОГРН 1145024006984

ИНН/КПП 5024147940/502701001

Р/с 40702810201700002219

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва

БИК 044525985

К/с 30101810300000000985

_____ / _____ /

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____ / _____ /

Описание и расположение Объекта долевого строительства

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные.

1.

№ п/п	Назначение объекта	Этаж расположения	Подъезд	Количество комнат	Общая приведенная площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Цена Объекта долевого строительства, руб.
	Квартира или / квартира-студия						

2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади - _____ (_____) рублей 00 копеек
3. Цена Объекта долевого строительства, рассчитана в соответствии с условиями п.2.1. Договора.
4. Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства - 5 %.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Шоссейная»

Юридический адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42, помещение 21

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, этаж/пом.: Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ОГРН 1145024006984

ИНН/КПП 5024147940/502701001

Р/с 40702810201700002219

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва

БИК 044525985

К/с 30101810300000000985

_____ / _____ /

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____ / _____ /

Графическая часть
Комплекса, - й этаж

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Шоссейная»

Юридический адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42, помещение 21

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, этаж/пом.: Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ОГРН 1145024006984

ИНН/КПП 5024147940/502701001

Р/с 40702810201700002219

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва

БИК 044525985

К/с 30101810300000000985

_____/_____/_____

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____/_____/_____

Описание работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ: общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, установка радиаторов отопления; стояков холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой без внутренней разводки, стояка канализации, ввод электроснабжения без внутренней разводки. Внутренние отделочные работы, в т.ч. штукатурка стен, стяжка пола, не производятся;

Отделка мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп 1 этажа, помещения охраны, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети (водопровод, канализация, телефонизация, теплосеть, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция) и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Участник уведомлен о том, что Объект долевого строительства будет передан ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности, в том числе: установки межкомнатных перегородок, внутренней разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, штукатурки стен, стяжки полов, чистовой отделки Помещения и монтаж оконечного инженерного оборудования, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов».

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора и составлено в 3 (Трех) экземплярах.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Шоссейная»

Юридический адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42, помещение 21

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, этаж/пом.: Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ОГРН 1145024006984, ИНН/КПП 5024147940/502701001

Р/с 40702810201700002219

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва

БИК 044525985

К/с 30101810300000000985

_____ / _____ /

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____ / _____ /

График платежей по Договору участия в долевом строительстве

№ п/п	Сумма платежа	Срок платежа
1		
2		
3		
4		
Итого		

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Шоссейная»

Юридический адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, ул. Шоссейная, д. 42, помещение 21

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, этаж/пом.: Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ОГРН 1145024006984

ИНН/КПП 5024147940/502701001

Р/с 40702810201700002219

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москва

БИК 044525985

К/с 30101810300000000985

_____ / _____ /

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____ / _____ /