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

г. Рязань \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_две тысячи двадцать третий год

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Уют» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Уют»)** в лице представителя по доверенности Воропаевой Риммы Александровны, 15 декабря 1982 года рождения, паспорт 61 07 451757, выданный Отделом УФМС России по Рязанской области в Московском районе гор. Рязани 12 декабря 2007 года, действующего на основании Устава и Доверенности от 13.10.2022 года, удостоверенной Кобзевым Александром Олеговичем, нотариусом Рязанского нотариального округа Рязанской области, зарегистрировано в реестре: № 62/158-н/62-2022-6-1082, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. Понятия и термины

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

* 1. Объект недвижимости – Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5581, по адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая, общей площадью 20 619 кв.м. количество этажей 25, материал наружных стен - керамические блоки, поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности - С, сейсмостойкость - не требуется, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Коммерческое наименование Объекта недвижимости – Жилой комплекс «Еврокласс», 4-я очередь строительства (сокращенное наименование – ЖК «Еврокласс-4»).
  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, а также доля в общем имуществе объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном объекте недвижимости.

1. Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5581, по адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая (адрес строительный), будет располагаться на открытой (неогороженной) территории за исключением входных групп в многоквартирный жилой дом, детскую площадку и паркинг.
2. Участник ознакомлен с тем, что Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5581, по адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая (адрес строительный) строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением, в связи с чем монтаж систем кондиционирования и иного инженерного оборудования подлежит обязательному согласованию с эксплуатирующей организацией.
3. Класс энергоэффективности Объекта недвижимости, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного (реконструированного / прошедшего капитальный ремонт) многоквартирного дома требованиям энергетической активности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома, может отличаться от указанного в настоящем Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта недвижимости не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.
4. Правовое обоснование договора
   1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ №214-ФЗ).
   2. Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

- Договор аренды земельного участка б/н от 27 января 2022 года между ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Уют (Арендатор) и ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Строй» (Арендодатель), запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 62:29:0080098:5581-62/048/2022-4 от 4 февраля 2022 года;

- Разрешение на строительство от 22.06.2018 года №62-29-154-2018, выданное Администрацией города Рязани;

- Постановление Администрации города Рязани от 15.04.2022 года №2129 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 22.06.2018 №62-29-154-2018»;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: www.green-garden.ru, наш.дом.рф.

1. **Предмет Договора**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5581, по адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая (адрес строительный), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику в собственность объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять указанный в настоящем пункте объект долевого строительства.
   2. Объект долевого участия:

Квартира: № \_\_\_ (номер строительный),

назначение: квартира,

этаж: \_\_\_,

подъезд: \_\_.

Общая проектная площадь: \_\_\_\_ кв.м.,

Общая проектная площадь (без лоджии): \_\_\_\_ кв.м.,

Количество комнат: \_\_\_,

Общая проектная площадь комнат: \_\_\_\_ кв.м.

Наименование помещения: комната 1, проектной площадью \_\_\_ кв.м., комната 2, проектной площадью \_\_\_\_ кв.

Количество помещений вспомогательного использования: \_\_\_ кв.м., в количестве \_\_\_ шт.; Наименование помещения: кухня, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., коридор, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., санузел 1, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., санузел 2, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., лоджия, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м. (далее - Объект долевого строительства). План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей, являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение объекта долевого строительства на этаже объекта недвижимости отображен в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

* 1. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, в том числе на земельный участок, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.
  2. Право на оформление в собственность объекта долевого строительства возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и подписания передаточного акта.

1. **Цена Договора и порядок ее оплаты**
   1. Цена настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей.
   2. Цена настоящего договора, в соответствии с п.1 ст.5 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

Цена договора рассчитана по следующей формуле:

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

где Р- цена договора,

Q- стоимость за 1 кв.м.

S- общая проектная площадь помещения;

S1- площадь лоджии;

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

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

* 1. Между сторонами согласовано, что цена, указанная в п.4.1 настоящего Договора подлежит изменению только в соответствии с пп. 5.7, 10.1 настоящего договора.
  2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных; 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Уют»

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в следующем порядке:

- сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей оплачивается Участником за счет собственных средств в срок до 30 июня 2023 года.

* 1. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
  2. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником по окончании строительства, окажутся меньше цены договора, оплаченной Участником по договору, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.
  3. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

1. **Права и обязанности Застройщика**
   1. Осуществить общее финансирование и организацию строительства Объекта недвижимости, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.
   2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в сроки, указанные в проектной декларации.
   3. В срок до 30.06.2027 года передать Участнику (при условии оплаты последним договорной цены) по акту приема - передачи объект долевого строительства, а также документы, необходимые для регистрации Участником права собственности на вышеуказанный объект долевого строительства.
   4. В случае, если строительство объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного договором срока, Застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления участника.
   5. При уклонении Участника от подписания акта приема-передачи или при отказе участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик, в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Бремя содержания объекта долевого строительства, в том числе расходы по эксплуатации и управлению объектом долевого строительства, оплате коммунальных услуг возлагаются на участника с момента оформления Застройщиком одностороннего акта.

**5.6.** За обусловленную Договором цену Застройщик выполняет в квартире следующие работы:

- Установку временной входной неутепленной металлической двери, которая, с точки зрения потребительской ценности товара и работ по монтажу, предназначена исключительно для изоляции помещений Квартиры от мест общего пользования в Объекте недвижимости на период производства отделочных (ремонтных) работ. С учетом указанного назначения товарно-материальных ценностей, временная входная неутепленная металлическая дверь после проведения отделочных (ремонтных) работ подлежит замене Участником на иную дверь по его усмотрению за счет собственных средств, не включенных в стоимость настоящего Договора, без компенсаций со стороны Застройщика. Допускается наличие на временной входной двери трещин, сколов, царапин, потёртостей, отслоений облицовочного материала, наличие посторонних частиц и загрязнений на материале покрытий двери, а также иных недостатков, не оказывающих влияние на возможность использования временной входной двери по назначению, указанному в настоящем пункте Договора;

- Установку оконных конструкций в соответствии с проектом. Проектом не предусмотрена возможность замены оконных и витражных профилей или их дополнительное утепление, в том числе и после ввода объекта в эксплуатацию. Регулировка окон, в случае необходимости производиться Застройщиком бесплатно, в течение 3 месяцев, с момента подписания акта-приема передачи, в рамках гарантийного обслуживания, не является дефектом и основанием отказа от подписания Участником акта приема-передачи квартиры. Гарантия на конструкции распространяется при условии регулярного технического обслуживания изделий, которое подразумевает по собой предоставляемые производителем услуги, которые проводятся на регулярной основе 2 раза в год. Комплекс работ по обслуживанию окон включает проверку всех элементов конструкции, смазку уплотнителей и механизмов открывания, а также ремонт и замену вышедших из строя элементов фурнитуры. Оконные конструкции с панорамным остеклением устанавливаются в случаях, если указанный вид остекления предусмотрен проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства;

- Установку газового котла для поквартирного отопления;

- Установку стояков холодной воды и канализации;

- Установку приборов учета расхода: холодной воды, газа, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке);

- Монтаж систем поквартирного отопления (разводка отопления по квартире из полимерных материалов) и газоснабжения;

- Монтаж системы электроснабжения для подключения газового котла и газоанализатора;

- Стяжку пола (кроме санузла, лоджии, балкона);

- Монтаж кабеля для организации доступа в интернет и Wi-Fi роутера.

**5.6.1.** Застройщик не производит следующие работы:

- Оштукатуривание внутренних поверхностей;

- Улучшенную отделку стен, полов и потолков;

- Оклейку обоев, устройство напольных покрытий;

- Разводку электропроводки по квартире, установку и подключение осветительных приборов, сантехнического оборудования (люстр, ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.), за исключением вводного щита и электропроводки для подключения газового котла и газоанализатора;

- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних верных блоков, газовой плиты. Вышеуказанные работы, могут быть произведены Застройщиком за дополнительную плату, в рамках программы «Быстрый ремонт». Полный перечень работ, стоимость и условия указанной программы размещены на сайте www.зеленый сад.рф. в разделе «Отделка квартир».

**5.6.2.** После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, Застройщик за дополнительную плату по заявке Участника оказывает услуги по предоставлению контейнера для вывоза строительного мусора стоимостью 109,52 руб. за 1 м2 площади жилого/нежилого помещения (разовый платеж).

**5.6.3.** После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, до выбора способа управления Объектом недвижимости общим собранием собственников помещений и заключения договора с управляющей Компанией, Застройщик за дополнительную плату также оказывает следующие услуги:

- Охрана территории многоквартирного жилого дома – 3,14 руб./месяц за 1 м2 площади жилого/нежилого помещения;

- Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения - 186 руб./месяц за жилое/нежилое помещение;

- Техническое обслуживание и ремонт системы домофонизации – 140,38 руб./месяц за жилое помещение;

- Механизированная уборка снега в зимний период (с 01.11 по 30.04 ежегодно) - 0,82 руб. /месяц за 1 м2 площади жилого/нежилого помещения.

Указанные услуги могут быть оказаны Управляющей жилищной компанией «Зеленый сад – Мой дом» на основании решения собственников помещений в Объекте недвижимости по итогам общего собрания указанных собственников.

**5.7.** В ходе исполнения работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, Застройщик обязуется:

* произвести перерасчет договорной цены с учетом работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, в т.ч. работ по внесению изменений в проектную документацию, и согласовать ее с Участником (в случае уменьшения объемов строительных материалов и строительно-монтажных работ при производстве перепланировки/переустройства объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);
* сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной законом, а также требованиями согласующих органов;
* согласовать, при необходимости, исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;
* сообщать Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств;
* произвести работы по перепланировке/переустройству.

**5.8.** Застройщик вправе без получения согласования Участника вносить любые изменения в проектную документацию на строительство объекта, в том числе изменение этажности Объекта недвижимости, количество квартир и нежилых помещений в нем, изменение площади Объекта недвижимости, изменения количества блок-секций Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей; изменения площади земельного участка под застройку Объекта недвижимости (в том числе увеличения площади земельного участка), изменения кадастрового номера земельного участка. Изменения указанных условий, не признаются Сторонами изменениями существенных условий договора и не являются основанием для расторжения настоящего договора.

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

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

• повреждения объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений, таких как пожар, наводнение, ветер, землетрясение, молния и т.п.

• дефекты (недостатки) объекта долевого строительства являются следствием естественного износа такого объекта долевого строительства;

• дефекты объекта являются следствием нарушения в процессе эксплуатации объекта долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации;

• возникновение дефектов в результате перепланировки объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), проведенной без согласования с Застройщиком;

• возникновение дефектов в результате переоборудования и/или переустройства объекта долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту долевого строительства), переоборудования вентиляционной системы объекта, проведенного без согласования с Застройщиком;

• возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком.

1. **Права и обязанности Участника**
   1. В срок, указанный в п. 4.4 настоящего договора, в полном объеме оплатить Застройщику договорную цену в соответствии с графиком финансирования и принять в собственность объект долевого строительства по акту приема- передачи.
   2. В случае, если настоящим договором предусмотрена рассрочка по оплате цены договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства объекта недвижимости Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные настоящим договором, в том числе п.4.4. договора.
   3. Оплачивать расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, касаемой Участника, а также расходы на изготовление технического и кадастрового паспорта.
   4. Оплачивать:

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

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

* 1. Письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, почтового адреса) в течение 5 (пяти) дней с момента возникновения таких изменений.
  2. Требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.
  3. Получать информацию от Застройщика о ходе строительства.
  4. Обращаться в адрес Застройщика по перепланировке объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), либо по переустройству (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту недвижимости), в части, допустимой нормативными и проектными документами.

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

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

* 1. Участник обязуется не нарушать условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) которые влекут за собой нарушение архитектурного облика дома, а также прав автора. Участник несет ответственность за указанные нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.
  2. Участник обязуется после принятия объекта долевого строительства от Застройщика в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», допускать представителей организации, отвечающей за обслуживание многоквартирного жилого дома (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
  3. Уступка права требования по настоящему договору осуществляется с согласия Застройщика. В случае продажи (отчуждения) объекта долевого строительства третьему лицу, Участник обязуется уведомить нового собственника о принятых обязательствах по настоящему договору. Участник также уведомляет нового собственника о том, что Застройщик вправе требовать от нового собственника исполнения условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Риски, связанные с неисполнением вышеназванных обязательств, несет Участник.

В случае принятия решения Участником совершить уступку, Участник поручает ООО «Агентство недвижимости «Зеленый сад-Стройкомплекс» (ОГРН: 1056212008522) оказать ему услуги по оформлению уступки прав требования по настоящему Договору, а именно составить договор уступки прав требования, получить согласование Застройщика, оказать содействие в передаче документов на государственную регистрацию, Участник обязуется до начала оказания данных услуг заключить договор на оказание услуг с ООО «Агентство недвижимости «Зеленый сад-Стройкомплекс» и оплатить указанные услуги в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

В случае уступки Участником, являющимся владельцами счета эскроу, прав требований по настоящему Договору, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

* 1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям законодательства, а Участник после передачи объекта долевого строительства обязуется использовать его в соответствии с требованиями договора и законодательства.
  2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору исполнения любого из следующих действий:

• безвозмездного устранения недостатков:

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

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

* 1. Участник одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта недвижимости, оплачивает на свой лицевой счет в управляющую компанию авансом плату за жилое помещение (квартиру Участника) и коммунальные услуги согласно разделу 7 ЖК РФ, п.6 ч.2 ст. 153 ЖК РФ, за 6 месяцев вперед (согласно смете), а также единовременные взносы, необходимые для обеспечения функционирования управляющей организации (согласно смете), для нормальной эксплуатации дома. Стороны установили, что в случае оплаты Участником цены договора или ее части после ввода в эксплуатацию дома, в котором расположена квартира Участника, цена настоящего договора увеличивается на сумму, равную плате за содержание жилого помещения (квартиры Участника), коммунальные услуги, взносам на капитальный ремонт (рассчитанной эксплуатирующей организацией согласно разделу 7 ЖК РФ), кратной количеству месяцев, прошедших с момента ввода в эксплуатацию дома и до полной оплаты Участником цены настоящего договора, установленной и определенной иными пунктами. Участник обязуется подписать дополнительное соглашение об этом, совершить действия, необходимые для государственной регистрации дополнительного соглашения, и доплатить указанную сумму в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены настоящего договора, установленной и определенной иными пунктами.

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

При этом указанное обязательство Застройщика возникает с момента получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на имя представителя Застройщика, реквизиты которого передаются Участнику при подписании настоящего договора.

* 1. Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, Стороны несут в части их касаемой.
  2. Застройщик обязан исполнить обязательство по передачи на регистрацию настоящего договора в срок не более 21 рабочего дня с момента получения от Участника документов, указанных в п. 7.1. настоящего договора. Обязанность Застройщика по передачи документов на регистрацию права собственности участника на объект долевого строительства возникает при условии исполнения Участником условий и обязательств, предусмотренных настоящим договором в установленные сроки и в полном объеме. Указанное обязательство Застройщик обязан исполнить в течение 2-х месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.
  3. По завершении регистрации Застройщик передает экземпляры договора Участнику в офисе Застройщика. Иногородним Участникам Застройщик направляет документы в адрес, указанный в настоящем договоре, путем направления почтовой корреспонденции - письмом с объявленной ценностью с описью вложения. Участник обязан компенсировать почтовые расходы Застройщику, в течение 3-х (рабочих) дней с момента предоставления Застройщиком счета на оплату Участнику.

1. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору
   1. В целях привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
2. Ответственность сторон
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Застройщик и Участник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. В случае нарушения Участником п.6.5, настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за возможные последствия, явившиеся результатом указанного нарушения.
3. Прочие условия
   1. При отклонении фактической общей площади объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, от общей проектной площади объекта долевого строительства, Застройщик и Участник производят перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения на сумму, пропорциональную имеющемуся отклонению, исходя из соответствующей стоимости кв.м. площади объекта долевого строительства на дату последнего платежа Участника. Взаиморасчеты по данному отклонению производятся Застройщиком и Участником не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.
   2. Несогласие Участника с изменением договорной цены и его отказ от подписания соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены является основанием для расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
   3. Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных, не возражает получать сведения о ходе строительства и иную информацию, связанную с исполнением Застройщиком и Участником договорных обязательств, в т.ч. информацию с использованием торговой марки «Зеленый сад», путем направления Застройщиком за его счет писем, телефонограмм, SMS-сообщений, сообщений на электронную почту, публикаций и сообщений в средствах массовой информации, в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования - Участнику по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   4. Системы пожарной сигнализации, видеонаблюдения безопасности и охраны, устанавливаются Застройщиком в многоквартирном жилом доме и включены в стоимость договора, при этом бремя обслуживания указанных систем возлагается на собственника, в соответствии с тарифами эксплуатирующей организации.
   5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи объекта Участнику.
   6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта, составляет три года с момента передачи объекта Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
   7. Безвозмездное устранение недостатков производится на основании заявления Участника и при подтверждении факта наличия ухудшения качества объекта или иных недостатков.

Стороны согласились, что следующие замечания Участника к передаваемому объекту долевого строительства подлежат устранению в пределах гарантийного срока, но не являются основанием для отказа от приема Участником объекта долевого строительства:

а) Неотрегулированные оконные конструкции;

б) Зазубрины и царапины на проемах вентиляционных каналов;

в) Образование конденсата на ограждающей конструкции вследствие нарушения температурно-влажностного режима и режима проветривания.

В случае необходимости работы по устранению замечаний, указанных в под. а-в выполняются Застройщиком бесплатно в течение 3-х месяцев с момента подписания акта приема-передачи в рамках гарантийного обслуживания.

* 1. Участник выражает свое согласие на:
* строительство в границах земельного участка, обремененного настоящим договором, кроме Объекта недвижимости иных объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией и генеральным планом;
* последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости исключительно в целях исполнения обязательств по строительству объекта недвижимости, предусмотренного настоящим договором в соответствии с ФЗ №214-ФЗ;
* распоряжение Застройщиком земельным участком, на котором ведется строительство объекта недвижимости, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на данном земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, разделом, выделом, объединением и иные действия, в отношении указанного земельного участка, в том числе связанные и изменением площади данного земельного участка, а также устанавливать и прекращать на данном земельном участке любые сервитуты.

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

* 1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
  2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
  3. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участника не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручается Участнику лично под расписку.
  4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращению договора счета эскроу, 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. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве.
  5. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
  6. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
  7. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.10. - 10.11. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.
  8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у Застройщика и Участника.
  9. Все разногласия и споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем двухсторонних переговоров посредством направления почтовой корреспонденции, а также иными способами, предусмотренными настоящим Договором (см. п.п. 10,3, 10.15 Договора). Все споры, неурегулированные в процессе переговоров, вытекающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его изменения, исполнения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Центральным окружным отделением Арбитражного центра при Российском союзе промышленников и предпринимателей (офис в Рязанской области) в соответствии с его правилами, действующими на дату подачи искового заявления. Место арбитража (третейского разбирательства) – Рязанская область. Состав третейского суда формируется из числа арбитров, входящих в Рязанский областной состав Центральной окружной территориальной коллегии Арбитражного центра при РСПП. Решение третейского суда является окончательным и не подлежит оспариванию. Исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда выдается компетентным судом по месту третейского разбирательства. Стороны соглашаются, что документы и иные материалы в рамках арбитража могут направляться по адресам электронной почты, представленным Сторонами.

Приложения:

1. План этажа

Подписи сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Уют»,

ОГРН 1066215013886,

ИНН 6215018217, КПП 623301001,

р/с 40702810053000002472 В РЯЗАНСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8606 ПАО СБЕРБАНК,

БИК 046126614, к/с 30101810500000000614,

адрес: 391803, Рязанская область, г. Скопин, ул. Высоковольтная, д. 13-Б,

тел: 8(4912) 77-77-70

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Воропаева Р.А.

м.п.

Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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