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

г. Рязань \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать третьего года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сад - Премьер»** (далее – ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад - Премьер»), зарегистрированное 21 мая 2012 года, основной государственный регистрационный номер 1126234005424, в лице директора по общим вопросам Управляющей компании общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Зеленый сад» Оришкевича Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава и договора о передаче единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью «Зеленый сад – Премьер» управляющему б/н от 16 октября 2018 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**ФИО\_\_\_\_\_\_\_,** дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. Понятия и термины

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

* + 1. Объект недвижимости – Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома (1-4 этапы строительства), 1 этап, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский (адрес строительный).

Объект недвижимости расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:52:0010110:10609 по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова; площадь земельного участка: 48675 кв.м.; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь застройки Объекта недвижимости: 1362,7 кв.м.; количество этажей: 20; материал наружных стен – газобетонные стеновые блоки; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; класс энергоэффективности – В; сейсмостойкость - не требуется; строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

* + 1. Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости.
  1. Объект недвижимости будет располагаться на открытой (неогороженной) территории за исключением входных групп в многоквартирный жилой дом, паркинг и на детскую площадку.
  2. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением, утвержденным Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области на основании Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области, рег.№ АГО-3122/2023 от 07.02.2023 года, в связи с чем при монтаже систем кондиционирования и иного инженерного оборудования необходимо руководствоваться указанным проектным решением и документами о его утверждении.
  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.

1. 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 являются:

- Договор аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50:23:0030151:29-50/145/2021-2 от 13.05.2021 года;

- Дополнительное соглашение № 1 от 15.07.2021 года к Договору аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50:23:0030151:29-50/119/2021-3 от 02.08.2021 года;

- Дополнительное соглашение № 2 от 12.04.2022 года к Договору аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50:52:0010110:10609-50/145/2022-4 от 20.09.2022 года;

- Дополнительное соглашение № 3 от 12.12.2022 года к Договору аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50:52:0010110:10609-50/145/2023-6 от 24.01.2023 года;

- Дополнительное соглашение № 4 от 26.01.2023 года к Договору аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50:52:0030151:32-50/145/2023-5 от 09.02.2023 года;

- Разрешение на строительство от 17.04.2023 года № RU50-52-23754-2023, выданное Министерством жилищной политики Московской области;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: [www.green-garden.ru](http://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 Объект недвижимости 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 строительства:

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

назначение: жилое помещение,

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 № \_\_, проектной площадью \_\_ кв.м.

Площадь помещений вспомогательного использования: \_\_ кв.м., количество помещений \_\_ шт.;

Наименование помещения вспомогательного использования: кухня, проектной площадью \_\_ кв.м., коридор, проектной площадью \_\_ кв.м., санузел, проектной площадью \_\_ кв.м., лоджия, проектной площадью \_\_ кв.м. (далее по тексту также - Квартира). План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости отображены 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. В соответствии с п. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ цена настоящего Договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади (стоимости одного квадратного метра) Объекта долевого строительства и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии с понижающим коэффициентом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации).

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Цена настоящего Договора рассчитана по следующей формуле:

P = (S1\*K+S)\*Q, где:

Р - цена настоящего Договора;

Q - стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства;

S - общая площадь Объекта долевого строительства (за исключением площади лоджии);

S1 - площадь лоджии;

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

Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, используются Застройщиком исключительно на цели, предусмотренные п.1 ст.18 ФЗ № 214-ФЗ.

Цена настоящего 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 п.п. 5.7, 6.14, 10.1 настоящего Договора.
  2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в \_\_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Бенефициар:** **ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад – Премьер»**

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

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

- сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником за счет собственных средств до \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ 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, оплаченной Участником по настоящему Договору, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.
  3. Обязательства Участника по оплате Объекта долевого строительства считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.4. настоящего Договора.

1. **Права и обязанности Застройщика**
   1. Застройщик обязан осуществить общее финансирование и организацию строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, а также проектной документацией.
   2. Застройщик обязан получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок не позднее 31.12.2026 года.
   3. Застройщик обязан в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости 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 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. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Участником обязательств по принятию Объекта долевого строительства, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. При этом в случае необоснованного уклонения Участника от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо отказа от его подписания, Застройщик вправе одновременно с оформлением одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства взыскать с Участника сумму штрафа в размере 5% (пять процентов) от цены, установленной пунктом 4.1. настоящего Договора.

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику с даты оформления Застройщиком 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 даты оформления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

- Установку временной входной неутепленной металлической двери, которая в соответствии с требованиями по качеству, предназначена исключительно для изоляции помещений Квартиры от мест общего пользования в Объекте недвижимости. Временная входная неутепленная металлическая дверь может быть заменена Участником на иную дверь 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;

- Монтаж перегородок между комнатами и санузлами, на высоту одного блока;

- Установку стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами; канализации с необходимыми фасонными частями (тройники, колена, муфты, поэтажные заглушки и прочие соединения из ПВХ);

- Установку водяной запорной арматуры, приборов учета расхода холодной и горячей воды, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке);

- Монтаж двухтрубной вертикальной системы отопления (разводка из полимерных материалов, устройство стояков, радиаторов);

- Монтаж кабеля для организации доступа в интернет, без устройства розетки.

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

- Стяжку пола;

- Разводку электропроводки по квартире, установку и подключение осветительных приборов (ламп, люстр, светильников), сантехнического оборудования (ванн, компактов, раковин, смесителей), разводку горячей и холодной воды для подключения сантехнического оборудования;

- Оштукатуривание внутренних поверхностей;

- Гидроизоляцию нижних участков стен и полов в санитарных узлах, улучшенную отделку стен, полов и потолков;

- Оклейку обоев, устройство напольных покрытий;

- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних дверных блоков, газовой/электрической плиты.

Вышеуказанные работы могут быть произведены Застройщиком за дополнительную плату в рамках программы «Быстрый ремонт» (стоимость и условия выполнения работ согласуются Сторонами дополнительно).

**5.6.2.** После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик за дополнительную плату по заявке Участника оказывает услуги по предоставлению контейнера для вывоза крупнотоннажного мусора стоимостью 127,7 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения (разовый платеж).

**5.6.3.** В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом (Объектом недвижимости) осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости заключается договор управления многоквартирным домом, предусматривающий следующие виды услуг:

- Охрана территории многоквартирного жилого дома – 6,5 руб./месяц за 1 м2 общей площади жилого/нежилого помещения;

- Техническое обслуживание системы видеонаблюдения – 224,2 руб./месяц за жилое/нежилое помещение;

- Техническое обслуживание системы домофонизации – 163,4 руб./месяц за жилое помещение;

- Механизированная улучшенная уборка снега в зимний период (с 01.11 по 30.04 ежегодно) – 11,7 руб. /месяц за 1 м2 общей площади жилого/нежилого помещения.

**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, в том числе 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, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);
* сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации, а также требованиями согласующих органов;
* согласовать, при необходимости, исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;
* сообщить Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения указанных обязательств;
* произвести работы по перепланировке/переустройству Объекта долевого строительства.

**5.8.** Застройщик вправе без получения согласования Участника вносить любые изменения в проектную документацию на строительство Объекта недвижимости, в том числе: изменение его этажности, количества квартир и нежилых помещений в нем, изменение площади Объекта недвижимости, изменение количества блок-секций Объекта недвижимости и иных его технико-экономических показателей; изменение площади земельного участка под застройку Объекта недвижимости (в том числе увеличение площади земельного участка), изменение 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, 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 дает свое согласие Застройщику устанавливать и прекращать на данном земельном участке любые сервитуты.

**5.10.** Застройщик вправе отказаться от выполнения гарантийных обязательств перед Участником в рамках настоящего Договора при выявлении:

• повреждений Объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений (ветер, молния, град); стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение); аварийных ситуаций, связанных с нарушением работы технологических систем, причина возникновения которых не связана с проблемными коммуникациями (скачки в напряжении);

• повреждений, образовавшихся в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы (запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго);

• дефектов (недостатков), являющихся следствием естественного износа Объекта долевого строительства либо нарушения правил эксплуатации (требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации) Объекта долевого строительства;

• дефектов в результате перепланировки Объекта долевого строительства (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию, технический паспорт на Объект долевого строительства), проведенной без согласования с Застройщиком;

• 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 долевого строительства, произведенного без согласования с Застройщиком;

• дефектов в результате переустройства оконных конструкций Объекта долевого строительства, произведенного без согласования с Застройщиком.

1. **Права и обязанности Участника**
   1. Участник обязуется в порядке и сроки, указанные в п. 4.4 настоящего Договора, оплатить Застройщику договорную цену и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.
   2. Участник обязуется в случае, если настоящим Договором предусмотрена рассрочка по оплате договорной цены, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, выполнить обязательства, установленные настоящим Договором, в частности пунктом 4.4. настоящего Договора.
   3. Участник обязан оплачивать расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, касаемой Участника.
   4. Участник обязуется оплачивать:

- расходы, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству Объекта долевого строительства, внесением изменений в исходно-разрешительную, проектную документацию, иные затраты, связанные с выполнением Застройщиком обязательств по перепланировке/переустройству Объекта долевого строительства;

- расходы на содержание Объекта долевого строительства, коммунальные платежи, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Участник обязуется письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, адреса электронной почты, почтового адреса) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких изменений.
  2. Участник вправе требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.
  3. Участник вправе получать информацию от Застройщика о ходе строительства.
  4. Участник вправе обращаться в адрес Застройщика за оказанием услуг по перепланировке Объекта долевого строительства (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию, в технический паспорт на Объект долевого строительства); 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 (за исключением установки в специальные корзины) 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, оформляются письменно в виде соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежащего обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

* 1. Участник обязуется не нарушать условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь, запрет на размещение 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 Российской Федерации.
  2. Участник обязуется после принятия Объекта долевого строительства от Застройщика, в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №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 прав требования получения в собственность Объекта долевого строительства осуществляется с согласия Застройщика. В случае заключения уступки права требования получения в собственность Объекта долевого строительства с третьим лицом, 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 прав требования получения в собственность Объекта долевого строительства, Участник поручает ООО «Агентство недвижимости «Зеленый сад-Стройкомплекс» (ОГРН: 1056212008522) оказать ему услуги по оформлению уступки прав требования, а именно составить договор уступки прав требования получения в собственность Объекта долевого строительства, получить согласие Застройщика на совершение данной уступки, оказать содействие в приеме-передаче документов для прохождения обязательной государственной регистрации регистрирующим органом. 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 совершения Участником уступки прав требований получения в собственность Объекта долевого строительства к новому Участнику, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному с прежним Участником.

* 1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям действующего законодательства, а Участник после передачи Объекта долевого строительства обязуется использовать его в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего 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:

* возмещения 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 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком от Участника претензии по данному факту.

* 1. В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ у Участника с момента принятия от Застройщика по акту приема-передачи Объекта долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Стороны согласились, что одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник оплачивает на свой лицевой счет в управляющую компанию авансом плату за Квартиру и коммунальные услуги на срок 6 (шесть) месяцев вперед (согласно смете, предоставляемой Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства), а также единовременные взносы, необходимые для обеспечения функционирования управляющей организации (согласно смете, предоставляемой Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства), для нормальной эксплуатации Объекта недвижимости. Стороны установили, что в случае оплаты Участником цены настоящего Договора или ее части после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, в котором расположена Квартира, цена настоящего Договора увеличивается на сумму, равную плате за содержание Квартиры, коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт (рассчитанной эксплуатирующей организацией согласно раздела 7 ЖК РФ), кратной количеству месяцев, прошедших с момента ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и до полной оплаты Участником цены настоящего Договора, установленной и определенной иными пунктами. Участник обязуется подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об этом, совершить действия, необходимые для государственной регистрации данного 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, дополнительных соглашений к настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Застройщик принимает на себя обязательства по производству указанных действий от имени и за счет Участника.
   2. Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, Стороны несут в части, их касаемой.
   3. Застройщик обязан исполнить обязательство по передаче на регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, в срок не более 21 (Двадцати одного) рабочего дня с момента получения от Участника документов, указанных в п. 7.1. настоящего Договора. Данная услуга оказывается Застройщиком без дополнительной оплаты со стороны Участника.
   4. В рамках настоящего Договора Участник поручает, а Застройщик принимает на себя обязательства по оказанию услуг, направленных на совершение действий по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства с использованием сервиса электронной регистрации (далее – Услуги). Срок оказания Застройщиком Услуг не должен превышать 1 (одного) месяца с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, производства взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с п. 10.1 настоящего Договора и предоставления Участником в адрес Застройщика документа об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав в сумме, установленной действующим законодательством. Стоимость Услуг составляет 8 000 (восемь тысяч) рублей и подлежит уплате Участником одновременно с внесением первого платежа за Объект долевого строительства (график платежей указан в п. 4.4. настоящего Договора). Оплата Услуг производится по реквизитам Застройщика, указанным в разделе «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» настоящего Договора.
   5. По завершении регистрации Застройщик передает экземпляры настоящего Договора Участнику нарочно в офисе Застройщика. Иногородним Участникам Застройщик направляет документы в адрес, указанный в настоящем Договоре, путем направления почтовой корреспонденции (письмом с объявленной ценностью и описью вложения). Участник обязан компенсировать почтовые расходы Застройщику, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком счета на оплату Участнику.
2. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору
   1. В целях привлечения Застройщиком денежных средств Участника на строительство Объекта недвижимости путем размещения таких средств на счете эскроу, Участник в отношении Объекта недвижимости вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 ФЗ № 214-ФЗ.
3. 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 Российской Федерации. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязуется по требованию другой стороны уплатить ей предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки, штрафы, и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустоек, штрафов.
   2. В случае нарушения Участником пункта 6.5. настоящего Договора Застройщик не несет ответственности за возможные последствия, которые будут являться результатом указанного нарушения.
   3. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежа Участник 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.
4. 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 квадратного метра площади Объекта долевого строительства на дату последнего платежа, произведенного Участником. 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 исключительно по инициативе Застройщика, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   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 на Объекте недвижимости и включены в стоимость договора. При этом бремя обслуживания указанных систем возлагается на собственника в соответствии с тарифами эксплуатирующей организации.
   5. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику.
   6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента передачи его Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
   7. Существенными недостатками Объекта долевого строительства признаются недостатки, позволяющие сделать вывод о непригодности Объекта долевого строительства для использования по назначению с учетом его состояния при передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором. Выявление Участником при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Стороны согласились, что следующие замечания Участника к передаваемому Объекту долевого строительства подлежат устранению в пределах гарантийного срока:

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;

г) Любые иные дефекты, не отраженные в акте технического осмотра объекта долевого строительства, за исключением скрытых.

В случае необходимости работы по устранению недостатков, 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; схемой планировочной организации земельного участка (СПОЗУ); утвержденной документацией по планировке и межеванию территории; заключенными Договором рег. № 32 ДоКРЛ/52-21 от 14.10.2021 года о комплексном развитии территориальной зоны КУРТ-13 городского округа Жуковский Московской области и дополнительными соглашениями к нему;
* 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 по осуществлению проектных, строительных и иных работ; возведению зданий и сооружений на земельном участке; совершению всех необходимых мероприятий, связанных с формированием частей земельного участка, разделом, выделом, объединением и иными действиями в отношении указанного земельного участка, в том числе предусматривающими изменение его площади, а также установление и прекращение на данном земельном участке любых сервитутов;
* переход права собственности на земельный участок к Застройщику в соответствии с условиями заключенного между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Новый город» (ОГРН 1145040006506) договора аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства с правом Арендатора на выкуп б/н от 15.04.2021 года и дополнительных соглашений к нему, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, с учетом сохранения обременений в отношении земельного участка в пользу участников долевого строительства в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и указанных выше параметров земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, не влечет изменения цены настоящего Договора.

* 1. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 ФЗ № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный настоящим Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
  2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 ФЗ № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 ФЗ № 214-ФЗ.
  3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, повлекшего в частности возникновение убытков у Застройщика в связи с дополнительными финансовыми и трудовыми затратами, Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего Договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 10% (десяти процентам) от возвращаемой суммы, но не менее 30 000 (тридцати тысяч) рублей.
  4. В случае расторжения настоящего Договора и прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником 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.
  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 направляют уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
  7. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.9. - 10.10. настоящего Договора, считаются надлежащими в случае их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика: www.зеленый сад.рф.
  8. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Застройщика, второй – у 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

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сад-Премьер»

адрес: 140083, Московская обл., Лыткарино г., Спортивная ул., дом 2Б

ИНН 6234103362, КПП 502701001

р/с 40702810853000015148 в РЯЗАНСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8606 ПАО СБЕРБАНК

БИК 046126614, к/с 30101810500000000614

тел: 8(4912) 77-77-77

Директор по общим вопросам

Управляющей компании

ООО «Группа компаний «Зеленый сад» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Оришкевич А.В.

м.п.

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