**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № НАР-15-1**

*(с привлечением кредитных денежных средств)*

городской округ Подольск,

Московской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ» (ООО «СЗ «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Малой Юлии Сергеевны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Ф.И.О.,** дата рождения: \_\_\_\_ года, место рождения: гор. \_\_\_ обл., паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,по отдельности и вместе именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**
   1. **Застройщик –** хозяйственное общество, которое имеет на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:55:0030903:1788, общей площадью 3 990,00 квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажное жилищное строительство с объектами транспортной инфраструктуры, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Народная.
   2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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.
   3. **Объект долевого строительства** – жилое, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
   4. **Многоквартирный дом –** многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, по адресу: Московская область, г. Подольск, мкр. «Шепчинки», ул. Народная, дом 15 (К5 по ППТ), строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Указанный в настоящем пункте Договора адрес многоквартирного дома является строительным адресом. После завершения строительства многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.
   5. **Общее имущество в многоквартирном доме –** не являющееся частью Объекта долевого строительства и предназначенное для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме, состав которого определен Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
   6. **Проектная декларация –** информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств физических и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства [***https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/56795***](https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/56795)***.***
   7. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон 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 РФ» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»).
   8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом, иными законами Российской Федерации.
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением третьих лиц, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в установленный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
   2. Строительство (создание) Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО СБЕРБАНК (далее – Банк).
   3. Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики:

* Строительный адрес: Московская область, город Подольск, мкр. «Шепчинки», ул. Народная, д. 15.
* Вид: кирпично-монолитный.
* Количество этажей: 18.
* Этажность: 17 этажей.
* Общая площадь (наземная), кв. м.: 15 691,90.
* Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
* Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.
* Класс энергоэффективности: В.
* Класс сейсмостойкости: до 5 баллов.
  1. Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является жилое помещение со следующими характеристиками:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Проектный номер (на время строительства) |  |
| 2 | Секция |  |
| 3 | Этаж |  |
| 4 | Количество комнат |  |
| 5 | Общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии), кв.м. |  |
| 6 | Жилая площадь, кв.м. |  |
| 7 | Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м. |  |
| 8 | Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэфф. 0,3/0,5), кв.м. |  |
| 9 | Общая приведенная площадь, кв.м. |  |

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта долевого строительства и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта долевого строительства, указанными в п. 2.4. настоящего Договора.

Участник долевого строительства финансирует долевое строительство указанного Объекта долевого строительства для приобретения им самим права собственности на него.

* 1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
  2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:
* установка стеклопакетов, входной двери, межкомнатных перегородок;
* установка квартирного электрического щита с вводным автоматическим выключателем;
* установка стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и канализации, радиаторов водяного отопления, с выполнением разводки отопления;
* установка приборов учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения,
* оштукатуривание стен, выравнивание потолков, стяжка полов;

Объем и сроки выполнения указанных работ и их сдача Участнику долевого строительства, устанавливаются дополнительным соглашением между Сторонами к настоящему Договору.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Цена определена как произведение стоимости 1 (Одного) кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 4.2.2. Договора

* 1. Цена Договора подлежит изменению в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3. – 3.6., по соглашению Сторон, а также в случаях внесения изменений в проектную документацию Застройщика на Многоквартирный дом.
  2. В случае, если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта долевого строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 1% (Один процент) от площади, указанной в пункте 2.4 Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику разницу в цене между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной площадью Объекта долевого строительства из расчета стоимости 1 (Одного) кв. м., указанного в п.3.1. настоящего Договора.
  3. Разница в цене, подлежащая оплате Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.3. Договора, должна быть оплачена Участником долевого строительства Застройщику в течение 7 (Семи) календарных дней с момента письменного уведомления Застройщика о необходимости оплаты разницы в цене.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Все расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства (депонента) в ПАО СБЕРБАНК (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.
   2. По соглашению Сторон оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:
      1. Участник долевого строительства обязуется открыть специальный счет эскроу в ПАО СБЕРБАНК (Эскроу-агент) в течение 7 (Семи) календарных дней с дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
      2. Часть оплаты цены Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, осуществляется Участником долевого строительства, за счет собственных средств. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО СБЕРБАНК по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8‑800-707-00-70 доб. 60992851;

* Участник долевого строительства (Депонент): Ф.И.О.
* Застройщик (Бенефициар): ООО «СЗ «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ»;
* Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;
* Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;
* Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

ООО «СЗ «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ»

ИНН: 5036141220, КПП: 503601001,

расчетный счет: 40702 810 9 4000 0417611 открытый в ПАО СБЕРБАНК,

* + 1. БИК: 044525225, корреспондентский счет: 30101810400000000225
    2. Часть оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору №\_ от\_, заключаемому в городе\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор».
    3. Основанием для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы Эскроу-агентом является предоставление Застройщиком Эскроу-агенту посредством электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученного Застройщиком в соответствии с законом № 214-ФЗ.
  1. Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по п. 5.1.3. Договора, возникает только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора в размере, предусмотренном п.п. 3.1., 3.3., 3.4. Договора.

В противном случае в соответствии со статьями 328 и 406 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не возникает до момента полной оплаты Участником Цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, указанные в ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

* 1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты по Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
  2. На денежные суммы, оплачиваемые Участником долевого строительства в пользу Застройщика в связи с настоящим Договором, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами.
  3. Условия совершения операции по счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, а также Законом № 214-ФЗ РФ, Гражданском кодексом Российской Федерации.
  4. В цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
  5. Участник долевого строительства ознакомлен с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО СБЕРБАНК, опубликованными на сайте Эскроу-агента по адресу: [www.sberbank.ru/ru/person/paymentsandremittances/escrow](http://www.sberbank.ru/ru/person/paymentsandremittances/escrow).

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

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Обязанности Застройщика:
      1. Самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.
      2. В случае изменения адреса и/или других реквизитов, в течение 10 (десяти) календарных дней разместить информацию в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

При этом, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

* + 1. Выполнить свои обязанности, возникающие как на основании настоящего Договора, так и в силу требований правовых актов.
    2. Совместно с Участником долевого строительства предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.
  1. Права Застройщика:
     1. Вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора.
     2. Вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Многоквартирного дома Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Многоквартирный дом, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.
     3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, определенных Закона № 214-ФЗ.
  2. Обязанности Участника долевого строительства:
     1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, на условиях настоящего Договора.
     2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.
     3. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.
     4. Не осуществлять самостоятельно и/или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами соответствующих восстановительных работ не требуется.

* + 1. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.
    2. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона и/или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.
    3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта или составления одностороннего акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. настоящего Договора, Участник обязан заключить с Управляющей организацией договор управления, предоставления коммунальных, жилищных и иных услуг (далее по тексту – Договор управления Многоквартирным домом) со дня передачи Участнику Объекта, и оплатить стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ Управляющей организации в течение 10 (Десяти) дней с даты выставления соответствующего счета.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей организацией Договора управления Многоквартирным домом либо от договора обслуживания /эксплуатации при избрании иного способа управления Многоквартирным домом/ не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

После ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления Многоквартирного дома (далее по тексту – Управляющая организация), по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного дома (помещений, оборудования, сооружений и др.) начисляются в соответствии с утвержденными нормативными актами Российской Федерации и Московской области.

* 1. Права Участника долевого строительства:
     1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности
     2. Знакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства, в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.
     3. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставив один экземпляр такого соглашения Застройщику, а также с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
     4. Вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, определенных Закона № 214-ФЗ.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется Сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до 30.06.2026 года. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства ранее указанного в Договоре срока допускается при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику долевого строительства нарочно.

* 1. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:
     1. принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи,
     2. в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил ни одного из вышеуказанных действий.

* 1. При уклонении и/или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.
  2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.2., п. 6.3. Договора.
  3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными при оплате цены Договора в полном объеме, подписании Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составлении Застройщиком одностороннего акта, либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.2., п. 6.3. Договора.
  4. Участник долевого строительства при принятии Объекта долевого строительства в случае обнаружения недостатков (недоделок), которые могут быть установлены Участником долевого строительства при приемке, обязан заявить о них, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в п. 7.3. Договора.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены им при приемке и/или не были зафиксированы Сторонами в порядке, предусмотренном п. 7.3. Договора, за исключением требований, предъявляемых Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ в течение гарантийного срока.

Участник долевого строительства обязан подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, предварительно согласовав с Застройщиком дату и время приемки Объекта долевого строительства. В акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства и иная информация.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном п. 5.3.3, п. 6.2. и настоящим пунктом Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается, включая, но не ограничиваясь неподписание и/или не предоставление Участником долевого строительства Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается, в том числе, необоснованный отказ Участника долевого строительства, выраженный Участником долевого строительства в письменной форме и полученный Застройщиком.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства, предусмотренной п.п. 3.2., 3.3., 3.4. Договора, Застройщик вправе при составлении одностороннего акта приема-передачи указать в одностороннем акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

* 1. Риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.2., п. 6.3. Договора.
  2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА** 
   1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
   2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
   3. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения информации от Застройщика об устранении указанных дефектов и/или недоделок.
   4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.
   5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.
   6. 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 и/или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта долевого строительства с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства, указанных в требовании Участника долевого строительства, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта долевого строительства указанных в требовании Участника долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и при установлении отсутствия вины Участника долевого строительства в возникновении выявленных недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома и иных соглашениях. Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлечённым им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.
   8. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. **СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Застройщик гарантирует, что:

* на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами;
* в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.
  1. Участник долевого строительства дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком земельного участка, на образование из земельного участка нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), в том числе, но не ограничиваясь:
* на изменение Застройщиком по своему усмотрению земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения земельного участка, выдела из земельного участка, изменения границ и/или площади земельного участка);
* на проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении земельного участка в государственный кадастр недвижимости, осуществление других кадастровых работ;
* на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства;
* на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Московской области и его структурных подразделений.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики земельного участка.

Настоящее согласие Участника долевого строительства действительно с момента заключения Договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.2. и п. 6.3. Договора, и означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника долевого строительства на использование земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

* 1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе кредитным организациям и банкам, земельного участка, права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору
   2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства п. 5.3.4. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами соответствующих восстановительных работ не требуется.
2. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.
   2. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.
   3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
3. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**
   1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т. е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
   2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как (включая, но не ограничиваясь):

* техногенные катастрофы, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;
* указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
* изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Многоквартирного дома;
* изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Многоквартирного дома, и (или) коммуникаций для Многоквартирного дома, работ, связанных с проектом строительства Многоквартирного дома;
* издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика;
* иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.
  1. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятнадцатидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
  3. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
  4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
  5. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Все изменения и/или дополнения к Договору оформляются в письменном виде посредством заключения Сторонами дополнительных соглашений, подлежащих обязательной государственной регистрации, в количестве, равном числу подлинных экземпляров Договора, и их распределением между Сторонами.
   3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Многоквартирного дома с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.
   4. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (Десять) лет с момента их получения.

Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Эскроу агенту, а также Управляющей организации, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.
  2. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
  3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
  4. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
  5. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.
  6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – «План размещения Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме».

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  **ООО «СЗ «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ»**  Юридический и почтовый адрес:  142106, Московская обл., г. о. Подольск, г. Подольск, ул. Большая Зеленовская, д. 62/2, помещ. 8, каб. 83;  ОГРН: 1145074007210;  ИНН: 5036141220, КПП: 503601001;  Расчетный счет: 40702 810 7 4000 0415981 в ПАО СБЕРБАНК город Москва;  к/с: 30101 810 4 0000 0000225,  БИК: 044525225;  E-mail: [contact@liteyniy.life](mailto:contact@liteyniy.life)  Телефон: 8-800-550-11-75  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.С. Малая**  М.П. | **«Участник долевого строительства»**  **Ф.И.О.**,  Дата рождения: \_\_\_, место рождения: гор. \_\_\_ обл.,  паспорт гражданина РФ: \_\_\_, выдан  \_\_\_ года \_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_,  зарегистрирован по адресу: \_\_\_  Тел.:  Адрес для корреспонденции:  Адрес электронной почты:    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.** |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ НАР-15-1 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**План размещения Объекта долевого строительства**

**в Многоквартирном доме (выделен цветом):**

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, один – для Застройщика, и один – для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.



**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  **ООО «СЗ «ЛИТЕЙНЫЙ.ЛАЙФ»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.С. Малая  М.П. | **«Участник долевого строительства»**  **Ф.И.О.**,    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) (расшифровка) |