

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____

г. Смоленск

«__» _____ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Билдинг групп», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бадуашвили Лаши Бадриевича, действующего на основании Устава, и **гр. РФ ФИО _____**, дата рождения _____ г.р., паспорт РФ _____ № _____ выдан Отделом _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. Смоленск, ул. _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Стороны Договора долевого участия:

- **Застройщик** — Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Билдинг групп», расположенное по адресу: 214501, Смоленская область, р-н Смоленский, с.п. Михновское, д Ясенная, ул Днепровская, дом 17А, офис 10, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство и декларации соответствия 214ФЗ.

- **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.2. Месторасположение и адрес объекта строительства:

- Смоленская область, Смоленский район Михновское сельское поселение, д. Ясенная, Микрорайон малоэтажной комплексной застройки - Жилой комплекс "Боровая парк" (коммерческое наименование);

1.3. Земельный участок строительства:

- земельный участок строительства площадью 8773 +/- 33кв.м., кадастровый номер 67:18:0040202:4060, принадлежащий Застройщику на праве собственности, номер записи в ЕГРН 67:18:0040202:4060-67/056/2023-1 от 19.07.2023 г. Указанный земельный участок образован Застройщиком в процессе раздела земельного участка, принадлежащего на основании права собственности, с кадастровым номером 67:18:0040202:3890, ранее присвоенный номер регистрации права в ЕГРН 67:18:0040202:3890-67/056/2022-1 от 19.08.2022 г. Месторасположение и адрес объекта строительства: Смоленская область, Смоленский район Михновское сельское поселение, д. Ясенная. Указанный земельный участок находится в обременении (Залог) Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195 (ПАО Сбербанк) на основании Договора об Ипотеки, заключенный в г. Кострома, № ДИ01_400B00F1MMF, выдан 07.03.2023 года.

1.4. Объект капитального строительства:

- 4-х этажный 4-ех секционный многоквартирный жилой дом №8 ЖК "Боровая Парк" (Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства. Секции 1,2,3,4(этап строительства №2), номер присвоен по Генплану застраиваемой территории, секция (подъезд) № 2 (далее по тексту – Объект недвижимости).

1.5. Объект долевого строительства:

- **жилое помещение (квартира) условный номер № _____**, расположенное на _____ этаже,
- общее количество этажей объекта капитального строительства по Проекту - 4 (четыре),
- этаж расположения объекта Договора долевого строительства – _____);
- количество жилых комнат объекта Договора долевого строительства – _____), подлежащее передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

№ п/п	Этаж	№ квартиры по проекту(условный)	Кол-во и площадь комнат	Общая проектная площадь квартиры (с учетом балконов и лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом) кв.м.	Стоимость, руб.
_____	_____	_____	_____	_____	_____

1.6. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- **общая проектная площадь _____ кв.м.**, определяемая, как сумма жилой площади _____ кв.м. и нежилой площади, равной _____ кв.м. и площади лоджии, применяемой для целей настоящего Договора с понижающим коэффициентом, равными _____ кв.м. (фактическая площадь _____ кв.м./2);

Основные характеристики Объекта капитального строительства:

- вид - _____;
- назначение - _____;
- общая площадь - _____;
- материал наружных стен и каркаса объекта: ячеистобетонные блоки, облицованные с внешней стороны фасада керамическим кирпичом;
- перекрытия: сборные железобетонные многпустотные плиты, расчетной нагрузкой 0,8 т./кв.м.;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость <5.

Общая фактическая передаваемая площадь _____ кв.м., рассчитанная без применения понижающих коэффициентов площадей лоджий Объекта недвижимости указывается из данных Проекта строительства, и применяется для целей настоящего Договора. Иные показатели площади объекта недвижимости, установленные после заключения настоящего Договора, применяются исключительно на условиях оговоренных Сторонами далее по тексту Договора.

1.7. Общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства:

- площадь, определенная в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, на основании замеров по окончании строительства, производимых кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, указываемая в экспликации Технического плана здания (Объекта капитального строительства), и используемая для целей постановки на кадастровый учет и регистрацию права собственности на вновь созданный объект капитального строительства.

1.8. Информационный ресурс:

- адрес в сети Интернет, официальный сайт **Застройщика**, на котором размещена Проектная декларация объекта строительства, информация о разрешающих документах Застройщика, а так же иная информация, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

2.2 Почтовый адрес **Объекта капитального строительства** присваивается Администрацией Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, после ввода в эксплуатацию, и подтверждается соответствующим Постановлением.

2.3 Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Объекта капитального строительства** по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают следующие документы:

- Разрешения на строительство № №67-18-69-2023 от 13 декабря 2023 года, выдано Администрацией муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, срок действия до 25 июня 2025 года.

- проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенная на информационном ресурсе, по адресу сети Интернет: <http://боровая-парк.рф> (оригинал размещен по адресу: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/lkz/declarations>, на сайте <http://наш.дом.рф>);

- Градостроительный план земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8414 от 29.11.2023г., выданный Администрацией муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области.

- Договор купли-продажи земельного участка от 09.12.2016г.;

2.4. Строительство осуществляется на основании Проектной документации и Технических условиях, предоставленными ресурсоснабжающими организациями. Проектная документация соответствует всем техническим нормам и регламентам.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок, указываемый в разделе 7 настоящего Договора, своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2.1. На Объекте долевого строительства **отделочные и специальные работы не производятся**. Объект предоставляется **без отделки и инженерного оборудования**, в том числе:

- без санитарно-технического оборудования (без фаянса), коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, с установкой прибора учета потребляемого ресурса, с опломбированной заглушкой на выходе, проводится установка отопительных приборов;

- без электропроводки и электроприборов (проводка выполняется до квартирного щитка, включающего прибор учета потребляемого ресурса);

- без монтажа газового оборудования бытовой эксплуатации, с установкой прибора учета потребляемого ресурса, двухконтурного газового котла, с системой автоматического удаления угарных газов, с опломбированной заглушкой в местах подключения шлангов газового оборудования бытовой эксплуатации;

- межкомнатные перегородки выполняются в объеме проекта (включая кухню и сан. узлы): межкомнатные перегородки возводятся в один ряд из перегородочных ячеистобетонных блоков, в сан.узлах перегородки возводятся из перегородочных ячеистобетонных блоков, без отделки стен

любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир;

- выполняется установка входных дверных блоков, окон (двухкамерный стеклопакет из ПВХ, не ламинированный, регулировка примыкания створок стеклопакета осуществляется на заводе-изготовителе при сборке, без индивидуальной регулировки стеклопакета) по контуру наружных стен (подоконные доски не устанавливаются), остекление лоджий.

3.2.2. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участников, ремонтно-отделочные работы в общих помещениях **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет, и обязуется, завершить не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2.3. Работы по благоустройству придомовой территории **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет, и обязуется, завершить по окончании строительства последнего многоквартирного жилого дома, предусмотренного Разрешением на строительство и проектом строительства, во избежание повреждений малых архитектурных форм, поверхностного покрытия газонов, тротуаров и проездов строительной техникой, или иными факторами, которые могут вызвать гибель указанного имущества.

Указанный в договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.2.4 Характеристики Объекта долевого строительства **ЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТНЫМИ**.

На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров законченного строительством Объекта недвижимости, Объект долевого строительства вводится в эксплуатацию, ставится на кадастровый учет, с присвоением кадастрового номера. Стороны допускают возможное расхождение в площадях между проектной общей площадью, и фактической общей площадью, при постановке на кадастровый учет. Стороны согласовали, что если указанное расхождение составит менее или равное значение 0,5 кв.м., то указанное значение признается допустимой погрешностью и обязательств у Сторон по доплате/возвращению денежных средств не возникает.

Участник долевого строительства извещен, что в силу требований норм действующего законодательства, для целей кадастрового учета площадь лоджии не учитывается, но наличествует в собственности Участника фактически.

3.2.5 Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.6 Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.7 Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____ тысяч) руб., НДС не облагается.

4.2 Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Стандартный вариант расчета Участник долевого строительства оплачивает:

Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается за счет кредитных средств, – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, предоставляемых Участнику долевого строительства ПАО «Сбербанк» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее Банк) по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключенному в городе _____ между Банком и Участником для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором..

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.
- Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок _____.

При использовании Сервиса Безопасных Расчетов

- *при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

✓ *при единовременной выдаче кредита:* Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- ✓ *при выдаче кредита частями:*

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве;

- *при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

- ✓ *при единовременной выдаче кредита:*

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

✓ при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

С момента государственной регистрации Участником права собственности на квартиру, указанную в п.1.1 настоящего договора, квартира будет находиться в залоге у ПАО «Сбербанк» в соответствии с положениями Федерального закона «Об ипотеке (залога недвижимости)». Залогодержателем с момента государственной регистрации права собственности будет являться **ПАО «Сбербанк»**.

Имущественные права Участника, возникшие в соответствии с настоящим договором, будут с момента его заключения находиться в залоге в силу закона у Банка в обеспечение исполнения обязательства Участника перед Банком по Кредитному договору, заключенному с Банком. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, залогодателем - Участник. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: **ФИО** _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»

Депонируемая сумма: _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 25.12.2025 года.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее _____) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора).

4.3. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

На основании ст. 77,77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Жилое помещение (Квартира) в силу закона находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк. Залог права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объекта долевого строительства.

Последующий залог (ипотека) Квартиры, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

4.4 Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.5 Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.6 Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.7 В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.8 Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4.9 Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору, за Участника долевого строительства, будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

4.10 Помимо уплаты цены Договора, **Участник долевого строительства** самостоятельно несет расходы по оплате:

- нотариального тарифа, при соответствующей необходимости;
- оплате государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплате государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора.
- оплате тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, экспликации и других необходимых для оформления в собственность документов;
- оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства;
- оформления права собственности **Участника долевого строительства**.

4.11. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные договором.

5.1.2. Своевременно оплатить расходы, предусмотренные договором.

5.1.3. Нести расходы по техническому обслуживанию Объекта, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью Квартиры со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд (штраб) в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т. д.) без письменного согласования с **Застройщиком**. Перепланировка квартир (установки перегородок) производится **Участником долевого строительства** строго в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.5. Принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи в срок, не позднее 15-ти рабочих дней, исчисляемых с момента получения уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию.

5.1.6. В день подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей организацией договор на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию и управление многоквартирным домом. Платежи производятся в соответствии с порядком и условиями, установленными договором, заключенным **Застройщиком** с управляющей организацией, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Отсутствие государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

5.1.7. Оказывать содействие **Застройщику** по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами договора, в том числе своевременно предоставлять **Застройщику** необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

5.1.8. Совместно с **Застройщиком** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

5.1.9. Осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации Объекта, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

5.2.2. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого**

строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

5.3. Застройщик обязуется:

5.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.3.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в срок, установленный договором.

5.3.3. Расходовать денежные средства **Участника долевого строительства** на строительство (возмещение затрат на строительство) Объекта, включая: строительно-монтажные работы по созданию Объекта, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; возмещение затрат на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, при условии возникновения на такой объект в будущем (после ввода указанного объекта в эксплуатацию) права общей долевой собственности у участников долевого строительства или при условии передачи такого объекта в государственную или муниципальную собственность; возмещение затрат на строительство, реконструкцию, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и др.

5.3.4. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать эксплуатирующей организации Объект в эксплуатацию; при этом претензии по выявленным в ходе эксплуатации скрытым дефектам и недоделкам по Квартире будут приниматься, и устраняться эксплуатирующей организацией.

5.3.5. Сообщать **Участнику долевого строительства** об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.

3.3.6. Совместно с **Участником долевого строительства** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

5.4. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на объект настоящего Договора никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. **Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** составляет 5 (Пять) лет с момента передачи **Объекта долевого строительства** Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного дома**, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта долевого строительства** и подписании Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, должны быть устранены **Застройщиком** за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения

Застройщиком письменного уведомления **Участника долевого строительства** (третьих лиц, кому **Участник долевого строительства** уступил права требования) об этих недостатках.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. В случае если **Объект долевого строительства** построен **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (проживания), **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, при условии наличия заключения экспертной организации, на необходимость произведенных работ по устранению выявленных недостатков.

6.4.1. Выставление претензий **Участником долевого строительства** в обязательном порядке осуществляется:

- предъявление письменной претензии, с приложением технического заключения подтверждающего обоснованность претензии;

- создание совместной рабочей комиссии между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента получения **Застройщиком** претензии;

- По результатам совместного осмотра **Объекта долевого строительства** составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине **Застройщика**, устраняются безвозмездно

- При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие **Застройщика** при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение **Участником долевого строительства** указанных в настоящем пункте правил извещения **Застройщика** либо проведения осмотров лишает **Участника долевого строительства** права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

Не соблюдение данного пункта Договора **Участником долевого строительства** является существенным нарушением условий настоящего Договора, и является основанием со стороны **Застройщика** отказать от предъявляемых ему претензий в суде.

Для целей реализации настоящего пункта, Стороны устанавливают **ДОГОВОРНУЮ ПОДСУДНОСТЬ** спора по указанному предмету, и определяют, что судебные споры по претензиям **Участника долевого строительства** должны рассматриваться исключительно судом по адресу места нахождения (юридической регистрации) **Застройщика**. Достоверность юридического адреса застройщика на момент предъявления соответствующей претензии, или искового требования, **Участник долевого строительства** уточняет самостоятельно, через интернет портал ФНС РФ, в разделе «Проверка контрагентов», и направление Претензии, а равно Исковых требований на иной адрес, не указанных на полученной Выписке из ЕГРЮЛ с данного интернет ресурса, означает, что предъявляемая Претензия, а равно и исковые требования ничтожны.

6.5. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником**

долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Объект Договора Долевого участия передается Участнику долевого строительства не позже 6 календарных месяцев с даты окончания строительства, определенного **РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДО 25.06.2025 ГОДА.** В указанный шестимесячный срок Застройщик осуществляет процедуру проведения всех необходимых технических экспертиз, и получение заключений, предусмотренных нормами действующего законодательства, которые невозможно произвести, не закончив строительные (строительно-монтажные) работы, объектом которых является создание единого технологического комплекса построенного объект. Указанные заключения являются составляющими необходимого пакета документов для ввода построенного дома в эксплуатацию. После указанных процедур Застройщик подает в разрешительные органы власти соответствующее заявление о вводе дома в эксплуатацию.

7.2. Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и его принятие **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многokвартирного дома**, но при этом Застройщик **вправе ввести в эксплуатацию объект Договора долевого участия ранее срока оговоренного п.7.1. настоящего Договора, и передать его Участнику долевого строительства** в собственность, а Участник обязуется принять в собственность передаваемый ему досрочно объект настоящего Договора, при этом наступление указанного события возможно в любой момент по срокам, в период с момента подписания настоящего Договора.

7.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение от **Застройщика** о завершении строительства **Многokвартирного дома** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. **Участник долевого строительства** до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

7.5. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** возможно по соглашению Сторон, что оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

8.3. **Участник долевого строительства** вправе в любое время до выдачи разрешения о вводе в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и/или имеющим подтверждение соответствующим заключением уполномоченной организации. **Застройщик** обязан в установленные законом сроки возвратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

8.4. **Застройщик** вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного

срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

8.5. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. Все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон, в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора в полном объеме, о чем **Участник долевого строительства** письменно уведомляет **Застройщика**.

9.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в Разделе 2 настоящего Договора, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **ЗАСТРОЙЩИКУ** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

10.2. При государственной регистрации права собственности **Застройщика** на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности **Застройщика** на него.

10.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** до даты передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, **Объект долевого строительства** считаются находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **объектом капитального строительства** и не являющиеся **Объектами долевого строительства**, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

10.4. **ЗАСТРОЙЩИК** вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение

Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

10.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права на земельный участок, в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

10.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права собственности на земельный участок в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка.

10.7. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном настоящим Договором.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

10.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но, не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. 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 неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате **Участником долевого строительства** неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

11.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по месту исполнения обязательства Застройщика, за исключением спора указываемого в п.6.4., 6.4.1. настоящего Договора.

13.3. Для направления Претензии Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в реквизитах сторон настоящего Договора.

14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,

14.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

14.2. Стороны пришли к согласию, что объем работ, выполняемых Застройщиком на объекте капитального строительства, указываемый в п.3.2.1. настоящего Договора, может быть расширен. В данном случае, указываемый в п.3.2.1. Договора объем работ является проектным (базовым),

необходимым для ввода объекта Договора долевого строительства в эксплуатацию, и получения разрешения на строительство, после получения, которого Застройщик вправе передать объект Договора долевого участия в собственность Участника долевого строительства, а указанное лицо не вправе уклоняться от принятия в собственность объекта Договора Долевого участия, при этом Застройщик продолжая исполнять принятые на себя обязательства по настоящему Договору завершает их, до полного исполнения, в части выполнения индивидуальных строительно-ремонтных, и иных видов, работ, оговоренных Сторонами настоящего Договора, в Приложении №3, если указанные виды работ требуются Участнику Договора долевого строительства. Если Участник долевого строительства готов принять объект Договора долевого участия в состоянии, оговоренном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора, то Приложение №3 не требуется, и, соответственно, не составляется. Договор Долевого участия заключается Сторонами без него.

Требования ст.6 Федерального закона №214-ФЗ, по срокам передачи объекта Договора долевого участия считаются исполненными, со стороны Застройщика, с момента ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, и готовности Застройщика в передачи введенного в эксплуатацию объекта созданного недвижимого имущества Участнику долевого строительства.

14.3. В случае если Участник долевого строительства готов принять объект с проектным (базовым) объемом выполняемых Застройщиком работ, в отличие от иных Участников долевого строительства, то он дает свое добровольное согласие и подтверждает подписанием настоящего Договора, что не считает, что расширение указанного объема работ нарушает его гражданские права, и является сугубо личными договоренностями между Застройщиком и другими участниками долевого строительства, позволяющими изменять виды и объемы работ Застройщика на объекте Договора долевого участия.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

15.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

15.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

15.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр **Участнику долевого строительства, один Застройщику**, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1: «Генеральный план застройки территории».
- Приложение №2. «План Объекта долевого строительства».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»

Юридический адрес: 214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д Ясенная, Днепровская ул, д. 17а, офис 10.

ИНН 6732080252, КПП 671401001, ОГРН 1146733019707

Р/с 40702810459000000289 Отделение №8609 Сбербанк России г. Смоленск, БИК 046614632

К/с 30101810000000000632. Электронная почта: sales@borovaya-park.ru, тел.: +7 (4812) 67-33-33.

Генеральный директор _____/Бадуашвили Л.Б.

Участник долевого строительства

гр. РФ _____, _____ г.р., паспорт РФ ____ № _____ выдан Отделом УФМС
России по _____, дата выдачи _____, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: г. Смоленск, ул. _____, СНИЛС
_____, тел. 8-9_____

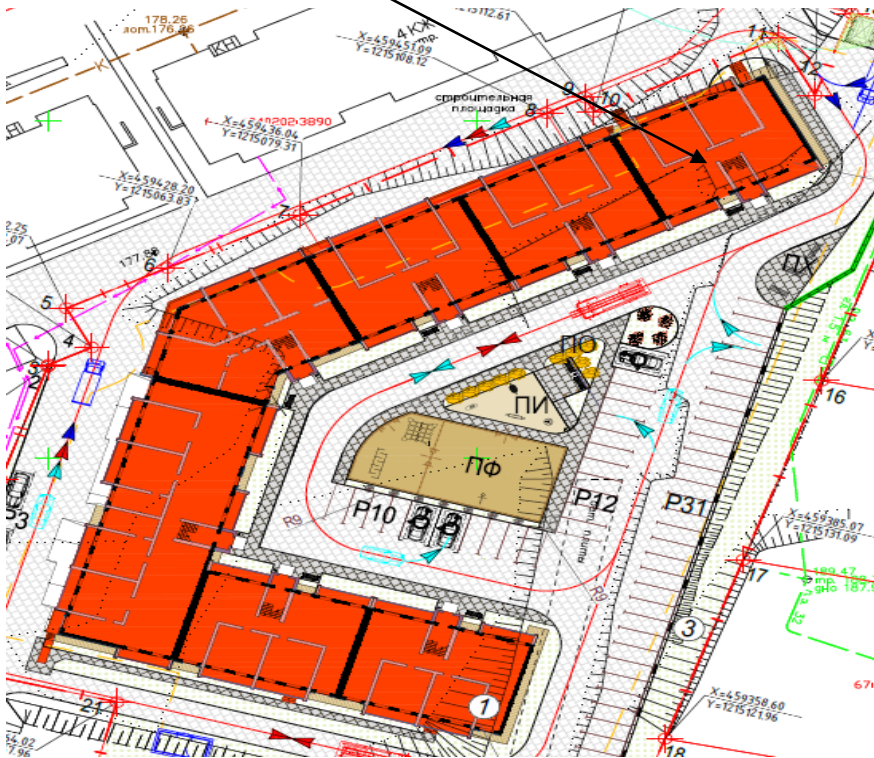
_____/ФИО _____/



BUILDING GROUP

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Месторасположение дома №8, секция №1



АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»

Юридический адрес: 214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д Ясенная, Днепроvская ул, д. 17а, офис 10.

ИНН 6732080252, КПП 671401001, ОГРН 1146733019707

Р/с 40702810459000000289 Отделение №8609 Сбербанк России г. Смоленск, БИК 046614632

К/с 30101810000000000632. Электронная почта: sales@borovaya-park.ru, тел.: +7 (4812) 67-33-33.

Генеральный директор _____/Бадуашвили Л.Б.

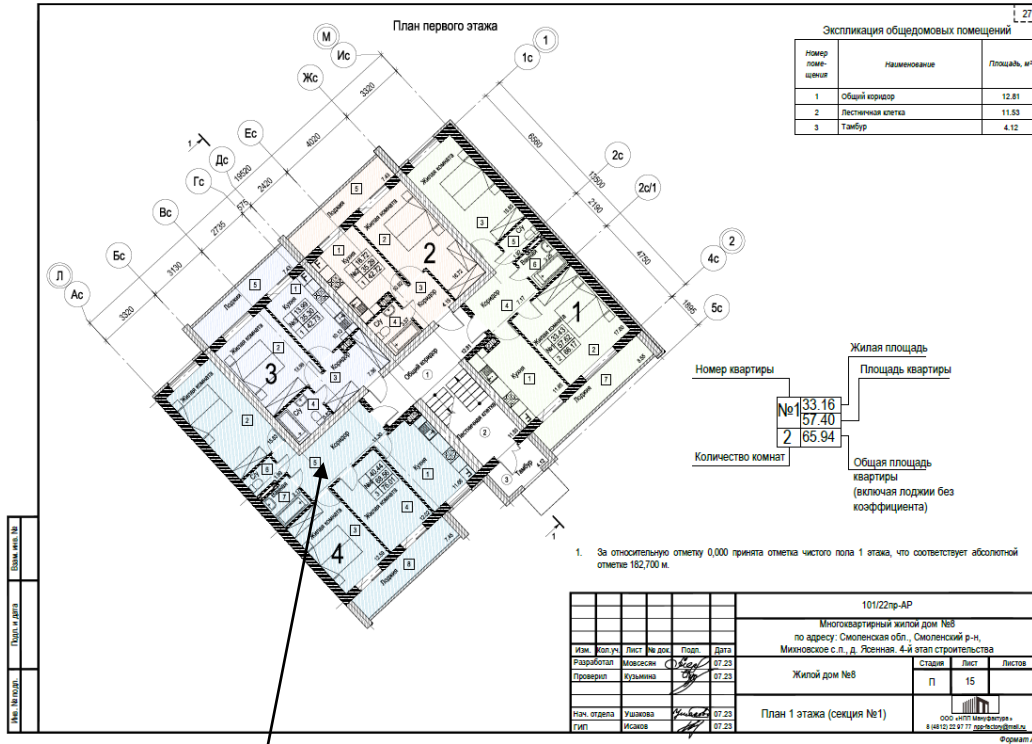
Участник долевого строительства

гр. РФ _____, _____ г.р., паспорт РФ № _____ выдан Отделом УФМС России по _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. Смоленск, ул. _____, СНИЛС _____, тел. 8-9 _____

_____/ФИО_____/

**ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. поэтажный план с указанием Объекта Долевого строительства.



Объект Договора Долевого участия, передаваемый Участнику долевого строительства, по условиям Договора

При наличии в настоящем договоре условий, на основании которых Застройщик дополнительно обязуется предоставить участнику долевого строительства мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплата вышеуказанных улучшений осуществляется участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, указанные в настоящем Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Билдинг групп»

Юридический адрес: 214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д Ясенная, Днепроовская ул, д. 17а, офис 10.

ИНН 6732080252, КПП 671401001, ОГРН 1146733019707

Р/с 40702810459000000289 Отделение №8609 Сбербанка России г. Смоленск, БИК 046614632

К/с 30101810000000000632. Электронная почта: sales@borovaya-park.ru, тел.: +7 (4812) 67-33-33.

Генеральный директор _____/Бадуашвили Л.Б.

Участник долевого строительства

гр. РФ _____, _____ г.р., паспорт РФ № _____ выдан Отделом УФМС России по _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. Смоленск, ул. _____, СНИЛС _____, тел. _____/ФИО