

ДОГОВОР № 5-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
Московская область
городской округ Истра
_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Удача» (ООО «СЗ «Удача»), ОГРН 1187746451331, ИНН/КПП 7725491729/772501001, р/с № 40702810475000014730 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк, БИК 049706609, к/с № 30101810300000000609, место нахождения: 115280, г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д. 19, эт.5 оф.21А1 104, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Овчинникова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Употребляемые в тексте настоящего договора термины имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством для строительства (создания) на земельном участке дома блокированной застройки на основании полученного разрешения на строительство. Изменение данных и реквизитов Застройщика не влияет на исполнение обязательств сторон по настоящему договору и на действительность настоящего договора.

1.2. **Участник долевого строительства (или Участник)** - гражданин(не) Российской Федерации или юридическое лицо, вступившее в отношения по настоящему договору, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства дома блокированной застройки в соответствии с действующим законодательством.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок площадью 3956,0 кв.м с кадастровым номером: 50:08:0050318:1121, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, г.Истра, с.Ивановское.

1.4. **Блокированный жилой дом** – блокированный жилой дом № 5 по адресу: Московская область, городской округ Истра, д. Ивановское.

Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал перекрытий - монолитные железобетонные.

Количество этажей: 3.

Общая площадь: 2439,65 кв.м.

Назначение: жилое.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: 5 баллов

Планировка: свободная, без установки перегородок.

Застройщик имеет право без дополнительного уведомления Участника долевого строительства внести в ходе строительства блокированного жилого дома незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации. Требуемые изменения вносятся в проектную декларацию Застройщика, размещенную в сети Интернет на сайте <http://наш.дом.рф>. Окончательные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод в эксплуатацию блокированного жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

1.5. **Объект долевого строительства** - жилой дом (жилое помещение) под условным № __ проектной площадью __ кв.м, определенной в соответствии с проектной документацией на Блокированный жилой дом и включающей в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, состоящего из трех жилых этажей, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.6. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Блокированный жилой дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, в т.ч. помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас и веранд.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, которая включает в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, в т.ч. помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас и веранд, и определяется по окончании строительства Блокированного жилого дома на основании обмеров, произведенных юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, наделенным полномочиями на осуществление работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства, и составления технической документации на Блокированный жилой дом.

1.8. **Федеральный закон** - Федеральный закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» со всеми изменениями и дополнениями (далее – «Закон 214-ФЗ»).

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

2.1. Строительство Блокированного жилого дома ведется на основании разрешения на строительство № RU50-08-22269-2022, выданного 16.09.2022г. Министерством жилищной политики Московской области.

2.2. Плановый срок ввода Блокированного жилого дома в эксплуатацию: I квартал 2024 года.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен и не возражает, что Застройщик вправе досрочно осуществить ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

3.1. В обеспечение обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B007E5 от 26.07.2022г. с момента государственной регистрации договора считаются находящимися в залоге у Банка: земельный участок, указанный в п.1.3 договора, и строящийся на земельном участке Блокированный жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

3.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Денежные средства участников долевого строительства, привлекаемые на строительство Блокированного жилого дома, размещаются на счетах эскроу, открываемых в ПАО Сбербанк.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

4.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим договором срок осуществить строительство Блокированного жилого дома с системами инженерно-технического обеспечения и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.2. Характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер Объекта долевого строительства	Количество этажей Объекта долевого строительства	Проектная площадь Объекта долевого строительства (кв. м)	Проектная площадь 1 этажа (кв.м)	Проектная площадь 2 этажа (кв.м)	Проектная площадь 3 этажа (кв.м)

Схема расположения Объекта долевого строительства в составе Блокированного жилого дома с поэтажными планами Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.3. Объект долевого строительства подлежат передаче Участнику долевого строительства по передаточному акту после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства с учетом п.5.4 настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что ему и иным лицам, владеющим, пользующимся и распоряжающимся Объектом долевого строительства, запрещено осуществлять раздел Объекта долевого строительства на квартиры и иные жилые помещения как самостоятельные объекты недвижимого имущества.

4.5. Участник долевого строительства выражает свое полное согласие на размещение на земельном участке, объектов инженерно-технического обеспечения (в том числе сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи, ливневой канализации, электрического щитка и улично-дорожной сети т.д.), необходимых для подключения (технологического присоединения) к таким инженерно-техническим объектам иных объектов недвижимости, предусмотренных проектной документацией, а также выражает свое согласие на установление обременения (включая установление сервитута) в отношении земельного участка, для размещения объектов инфраструктуры, прохода, проезда к таким объектам инфраструктуры, осуществления их содержания и эксплуатации (включая ремонт, реконструкцию объектов инфраструктуры). При этом Участник долевого строительства обязуется не препятствовать Застройщику либо иному лицу, являющемуся собственником или пользователем других объектов долевого строительства и объектов инфраструктуры, расположенных на земельном участке, в т.ч. в проходе, проезде к объектам инфраструктуры, их содержанию и эксплуатации (включая ремонт, реконструкцию).

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

5.1. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет ____ кв.м. Цена 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет ____ (____) рублей, таким образом, ориентировочная цена настоящего договора составляет ____ (____) **рублей** (НДС не облагается) (далее – «Цена договора»).

5.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что цена договора определяется Застройщиком самостоятельно с учетом затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, инфляционных процессов, изменения размера налогов и иных обязательных платежей в бюджет, изменения цен на энергоресурсы и строительные материалы, увеличения расходов на природоохранные мероприятия, иных ценообразующих факторов, определяемых рыночными ценами.

5.3. По соглашению сторон, определенная на день заключения настоящего договора цена договора, указанная в п.5.1 договора, является ориентировочной и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.5.4 настоящего договора. При этом стороны договорились, что заключение дополнительного соглашения к настоящему договору в связи с изменением цены договора не требуется.

5.4. В случае если по данным технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п.1.5 настоящего договора, Участник до подписания акта приема-передачи обязуется оплатить затраты Застройщика по строительству(созданию) дополнительной площади Объекта долевого строительства, исходя из цены 1 кв.м, определяемой как частное между оплаченной за Объект долевого строительства суммой и размером оплаченной проектной площади Объекта долевого строительства. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, а также окончательный расчет по договору с Застройщиком производится Участником в течение семи рабочих дней с даты получения Участником сообщения о завершении строительства Блокированного жилого дома. При этом применяется положение ст.165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньшей по сравнению с проектной площадью, Застройщик обязан возратить Участнику сумму излишне оплаченной площади, исходя из цены за 1 кв.м, определяемой как частное между оплаченной за Объект долевого строительства суммой и размером проектной площади Объекта долевого строительства, в течение десяти дней со дня предъявления Участником Застройщику соответствующего требования. При этом стороны пришли к соглашению о том, что, если разница между фактической и проектной площадью

Объекта долевого строительства будет составлять менее 1(одного) кв.м площади, возврат излишне оплаченной за Объект долевого строительства суммы по договору Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

5.5. Застройщик вправе направить денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в соответствии со ст. 18 Федерального закона, в том числе на:

- строительство Объекта долевого строительства, включая затраты на строительно-монтажные работы по созданию Блокированного жилого дома, строительство сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для функционирования Объекта долевого строительства, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией, включая оплату услуг технического заказчика, технического надзора, строительного контроля и генерального подрядчика; на мобилизацию строительной площадки, услуги по охране Блокированного жилого дома, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; подготовку исходно-разрешительной и проектной документации, выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Блокированного жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство, реконструкцию систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией, возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения; получение технических условий и подключение (присоединение) Объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением платы; ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома и сетей инженерно-технического обеспечения, включая затраты на проведение обмеров и технического учета Блокированного жилого дома органами технического учета, проведение межевания земельного участка и осуществление кадастрового учета, постановку на кадастровый учет завершенного строительством Блокированного жилого дома; иные затраты, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства, в т.ч. на погашение суммы основного долга и уплату процентов по кредиту в целях финансирования строительства Блокированного жилого дома и создание необходимой инфраструктуры; на компенсацию затрат, понесенных Застройщиком в целях продвижения инвестиционного проекта по реализации строительства Блокированного жилого дома до момента заключения настоящего Договора.

5.6. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

Сумма в размере ____ (_____) рублей (НДС не облагается) оплачивается Участником в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора Управлением Росреестра по Московской области, при этом цена договора фиксируется и удорожанию не подлежит. В случае нарушения указанных в настоящем пункте сроков оплаты цены договора Участник оплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.7. Участник долевого строительства в счет уплаты цены договора вносит денежные средства на счет эскроу № _____ в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее – «Банк» или «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от владельца счета - Участника долевого строительства (далее – «Депонент») в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), местонахождение: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8(800)5555550- для мобильных и городских.

- Депонент: _____;

- Застройщик: ООО «СЗ «Удача».

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей (НДС не облагается).

- Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора Управлением Росреестра по Московской области.

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2024г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.8. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B007E5 от 26.07.2022г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B007E5 от 26.07.2022г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора № 420B007E5 от 26.07.2022г.:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: № 30101810300000000609 в Отделение-НБ Чувашская Республика

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8613 ПАО СБЕРБАНК

Счет получателя: 40702810475000014730.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7725491729

КПП получателя: 772501001

ОГРН: 1187746451331

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами.

6.2. Участник долевого строительства в срок не позднее 7 (семь) рабочих дней с даты получения сообщения/уведомления о завершении строительства Блокированного жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства.

В случае если Участник не приступит к приемке Объекта долевого строительства в указанный срок, его бездействие квалифицируется как просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ) с применением положения ст. 404 ГК РФ. В этом случае в силу пункта 3 статьи 405 ГК РФ срок просрочки Участника в принятии Объекта долевого строительства не считается нарушением Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства и, соответственно, не учитывается при определении периода просрочки Застройщика в передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик в соответствии со статьей 359 ГК РФ вправе удерживать у себя Объект долевого строительства и не передавать их Участнику по акту приема-передачи до тех пор, пока Участник долевого строительства в полном объеме не оплатит свою задолженность перед Застройщиком по настоящему договору участия в долевом строительстве. При этом Участник долевого строительства признает и согласен, что, удерживая Объект долевого строительства и не подписывая с Участником акта приема-передачи по указанной причине, Застройщик не нарушает срок передачи Участнику Объекта долевого строительства.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев (или иного срока, установленного соответствующим правовым актом уполномоченного государственного органа) со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. С даты подписания акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены договора в соответствии с разделом 5 настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, а также выполнения иных обязательств согласно настоящему договору.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумный срок после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Стороны согласовали, что появление усадочных трещин (не влияющих на несущую способность Блокированного жилого дома) относится к явлениям нормального износа.

Застройщик не несет ответственность за эстетический вид Объекта долевого строительства, при условии соответствия Объекта долевого строительства техническим регламентам, строительным нормам и правилам, если он не влияет на: надежность зданий и сооружений и их инженерных систем, прочность и устойчивость строительных конструкций и оснований, устойчивость зданий и сооружений, безопасность людей, охрану здоровья людей в процессе эксплуатации зданий и сооружений, безопасность строительных материалов и изделий, размерную и функциональную совместимость и взаимозаменяемость в строительстве.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

8.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

8.1.1. Участник обязуется оплатить Застройщику цену договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего договора. В течение семи рабочих дней с даты получения от Застройщика сообщения о завершении

строительства Блокированного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник обязан произвести полный расчет по настоящему договору с учетом положений п.5.4 настоящего договора.

8.1.2. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в установленные договором сроки путем подписания акта приема-передачи.

8.1.3. До получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник не имеет права производить какие-либо работы по перепланировке и(или) переустройству Объекта долевого строительства.

8.1.4. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также регистрацию права собственности на передаваемый Участнику Объект долевого строительства.

8.2. Права и обязанности Застройщика:

8.2.1. Застройщик обязуется собственными силами и(или) с привлечением других лиц выполнить все работы по строительству (созданию) Блокированного жилого дома.

8.2.2. Застройщик обязуется обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Блокированного жилого дома.

8.2.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленный договором срок путем подписания акта приема-передачи.

8.2.4. Застройщик вправе 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. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

8.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника (фамилии, имени, отчества, даты рождения, адреса прописки и фактического проживания, паспортных данных, семейного положения и т.д.), передачу персональных данных Участника третьей стороне и получение от третьей стороны персональных данных Участника в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения действия указанного Договора.

8.4. Участник дает Застройщику свое полное и безусловное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, указанного в п.1.3 настоящего договора, по усмотрению Застройщика, в случае необходимости совершения указанных действий в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Участник дает своё безусловное согласие на возможность проведения Застройщиком работ по газоснабжению Блокированного жилого дома, которые включают в себя исключительно присоединение Блокированного жилого дома к общей системе газопровода низкого/среднего давления, оборудование вводного устройства в Блокированный жилой дом с установкой газового котла и газового счетчика. Заключение договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, а соответственно пуск и подача газа в Объект долевого строительства осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно после подписания передаточного акта, с предоставлением в газоснабжающую организацию необходимых документов. Застройщик не выполняет разводку газовых труб, монтаж и запуск системы отопления в Объект долевого строительства, установку газовой плиты, так как вышеуказанные мероприятия могут быть выполнены только собственником Объекта долевого строительства после согласования проекта газоснабжения, режима газового использования с газоснабжающей организацией, заключения договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, пуска и поставки газа в Объект долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу после уплаты им стоимости всей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.5 настоящего договора. Если цена договора не оплачена участником долевого строительства, уступка допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (правопреемника) с согласия Застройщика. Уступка прав по договору допускается только до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.2. Новый участник долевого строительства (правопреемник) обязуется в течение 3(трех) календарных дней с даты регистрации договора уступки права требования представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования и сведения из ЕГРН о его государственной регистрации. В противном случае новый участник долевого строительства несет весь риск негативных последствий, связанных с неполучением (несвоевременным получением) от Застройщика любой почтовой корреспонденции, в том числе сообщений о завершении строительства Блокированного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, уведомления о составлении одностороннего акта приема-передачи. В этом случае направление Застройщиком в адрес предыдущего Участника долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ, является надлежащим исполнением Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

9.3. До получения Застройщиком от нового участника долевого строительства (правопреемника) зарегистрированного в установленном порядке договора уступки права требования вся корреспонденция, направленная в адрес предыдущего Участника долевого строительства, считается направленной надлежащему лицу.

9.4. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предусмотреть. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению стороной/сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего договора либо ставшие известными сторонам в период действия настоящего договора при условии, что при заключении настоящего договора стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

10.2. В предусмотренных выше случаях срок исполнения сторонами их обязательств по договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлинняется соразмерно времени приостановления.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

11.2. Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения второй стороной. Указанный претензионный порядок применяется сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

11.3. Все споры и разногласия, не урегулированные сторонами в претензионном порядке, разрешаются в соответствии с правилами подведомственности в судебном порядке.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон.

12.2. Соглашение о расторжении договора подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации Управлением Росреестра по Московской области.

12.3. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

12.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора

12.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

- прекращения или приостановления строительства (создания) Блокированного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Блокированного жилого дома, в том числе превышения изменения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от проектной площади, указанной в договоре;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

13.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Московской области и считается заключенным с момента его регистрации.

13.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями (в случае необходимости их оформления), подлежащими обязательной государственной регистрации.

13.4. Все сообщения, уведомления направляются почтой по указанному в настоящем договоре адресу заказным письмом (либо иным образом, предусмотренным соответствующим правовым актом уполномоченного государственного органа) или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае изменения у одной из сторон юридического, фактического адреса, почтового адреса, адреса электронной почты стороны договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменной форме. При отсутствии такого уведомления письменные документы, направляемые сторонами друг к другу, направляются по известному адресу, указанному ранее, и обязательства надлежащей стороны по уведомлению другой стороны о чем бы то ни было считаются выполненными, даже если последняя сторона по этому адресу более не находится.

13.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр находится у Застройщика, один - у Участника долевого строительства.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства: тел. _____

Эл.почта: _____

_____ / _____

Застройщик:
ООО «СЗ «Удача»:

Генеральный директор: _____ /И.В.Овчинников/