**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_**

Московская область,

Раменский г.о., р.п. Ильинский «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Джи Три Ильинский»** (ОГРН 1215000113350, ИНН 5032334848, место нахождения: 143005, Московская область, город Одинцово), в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны

далее по тексту при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

## Застройщик обязуется своими и (или) привлеченными силами построить (создать) Многоквартирный жилой дом № \_\_ (далее по тексту – «Многоквартирный дом») по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, в установленный Договором срок, по передаточному акту передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Многоквартирного дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Передаточному акту.

## Объект долевого строительства - комнатная квартира в секции № \_\_ в Многоквартирном доме, условный номер квартиры: № \_\_\_, далее по тексту – **«Объект долевого строительства»** и **«Объект»**.

## Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), их площадей, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 2 к Договору «Перечень отделочных и инженерно-технических работ».

## Указанный в п. 1.1 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой ведется строительство Многоквартирного дома.

Номер квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Объекта долевого строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства и его почтовый адрес будут указаны (уточнены) в Передаточном акте Объекта долевого строительства.

## **Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (проектная)** состоит из суммы площадей жилых комнат и указана в Проектной декларации и Приложении № 1 к Договору.

## **Общая площадь Объекта долевого строительства (проектная)** определяется в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства и указана в Приложении № 1 к Договору.

## **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (проектная)** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, и указана в Приложении № 1 к Договору.

### 1.1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа (Приложение №1 к Договору), и после проведения обмеров Многоквартирного дома органами технической инвентаризации, на основании которых Объект долевого строительства будет поставлен на кадастровый учет, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны.

## Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого комплекса и Объекта долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства).

## **1.6.2.** Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства – изменение общей площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %. Такое изменение общей площади Объекта долевого строительства влечет за собой соответствующий перерасчет Цены Договора, указанной в п.3.1 Договора.

## Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (фактическая), определенная путём суммирования всех площадей по данным Органов технической инвентаризации (включая площадь балконов, лоджий, веранд с учетом соответствующих коэффициентов понижения), будет меньше или больше Общей приведенной площади Объекта (проектной), то либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства, либо Участник долевого строительства производит доплату за фактическое превышение площади в порядке, предусмотренном п. 3.7 Договора.

## Изменение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (фактической) по окончании строительства по отношению к Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной), как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, признается сторонами допустимым и не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора, что не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Квартиры, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или требований действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, Раменского г.о.

## **1.6.3.** В случае, если при проведении отделочных работ в Объекте долевого строительства вертикальные канализационные стояки, стояки холодного и/или горячего водоснабжения будут закрыты ограждающими конструкциями (фальш-перегородками), уменьшение площади и конфигурации Объекта долевого строительства признается Сторонами допустимым. Участник долевого строительства признает допустимым то, что кадастровые работы в Многоквартирном доме будут выполнены до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до выполнения работ по отделке Объекта долевого строительства, обмеры Объекта будут произведены без учета результата отделочных работ, без учета площади, закрываемой указанными ограждающими конструкциями, при этом ограждающие конструкции не будут отражены на плане Объекта долевого строительства, и это не будет являться нарушением Застройщиком условий настоящего Договора. Стороны договорились о том, что уменьшение площади Объекта долевого строительства в связи с установкой указанных в настоящем абзаце ограждающих конструкций не является основанием для уменьшения Цены Договора на стоимость огороженной площади.

## У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

## Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, и Участник долевого строительства будет являться единственным обладателем права требования на Объект долевого строительства.

## Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает, что Многоквартирный дом и расположенный в нем Объект долевого строительство соответствуют проекту и строительным нормам и правилам.

## Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Передаточного акта (при условии соблюдений норм и правил эксплуатации).

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов

и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

В случае, если согласно Приложению № 2 к Договору в Объекте долевого строительства до передачи Объекта Участнику долевого строительства выполняются отделочные работы (предчистовая отделка или чистовая отделка), выполняемые до подписания Сторонами Передаточного акта, гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае составления одностороннего Передаточного акта – с момента подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).

В случае если согласно Приложению № 2 к Договору в Объекте долевого строительства выполняются отделочные работы (предчистовая отделка или чистовая отделка), выполняемые после подписания Сторонами Передаточного акта, гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами акта приемки результата работ по отделке при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).

## Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его 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.

## В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, выявленные недостатки устраняются безвозмездно силами Застройщика. Участник вправе поручить устранение недостатков третьему лицу или устранить недостатки своими силами в случае, если они не были устранены Застройщиком в порядке и на условиях, установленных Договором. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков в более короткие сроки.

## Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

## В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства и предъявления Участником требования о возмещении стоимости работ по устранению выявленных недостатков, предусматривающих замену некачественно выполненных элементов отделки, оборудования и материалов, Участник долевого строительства при возмещении Застройщиком стоимости указанных работ обязан вернуть Застройщику демонтированные материалы, элементы отделки, оборудование вне зависимости от их состояния.

## Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Общей проектной площади Объекта долевого строительства. О факте изменения Проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию с последующим размещением проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства.

* 1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.7 Договора) при условии полной оплаты Цены Договора Участником долевого строительства. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого участия для личного (индивидуального или семейного) использования.
	2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, заверяет Застройщика в том, что он не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

# ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

# 2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

## **2.2.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании:

## **2.2.1.** Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, выданного Министерством жилищной политики Московской области.

## **2.2.2.** Договора аренды земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ на земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_, местоположение: Московская область, р-н Раменский, рп. Ильинский, ул. \_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_\_, номер записи в ЕГРН о праве аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_, дата регистрации \_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию «Раменский городской округ Московской области».

# 2.3. Документы в порядке раскрытия информации размещены Застройщиком в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» в «Единой информационной системе жилищного строительства»: https://наш.дом.рф/.

# 2.4. Настоящим Застройщик уведомляет Участника о том, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН 7707083893).

# Право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании ДОГОВОРА ИПОТЕКИ № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_, заключенного в обеспечение обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_.

# ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

## **3.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства после регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, установленные Договором, – составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек),** (далее по тексту - **«Цена Договора»**).

**3.1.1.** Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

**3.1.2.** Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек)**.

**3.1.3.** Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

## **3.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк (Эскроу-агент)** для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника (Депонента)** в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику (Бенефициару)** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ 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: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

**Счет эскроу:** Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар (Застройщик):** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Джи Три Ильинский» (ОГРН 1035005518020, ИНН 5029070497).

**Депонент:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).**

**Срок условного депонирования денежных средств** - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

1) истечение срока условного депонирования;

2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;

4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:** не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы при наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00L40-001 от 28.08.2023, денежные средства направляются ПАО «Сбербанк России» в погашение задолженности по указанному в настоящем пункте кредитному договору. После полного погашения задолженности по указанным кредитам средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика по следующим реквизитам:

Получатель: ООО Специализированный застройщик «Джи Три Ильинский»

ОГРН 1215000113350, ИНН 5032334848

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225.

## **3.3.** Любые расходы, связанные с осуществлением Участником долевого строительства платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

## **3.4.** Обязательство по уплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства с момента зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1 Договора, на Счет эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

## **3.5.** В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов необходимых для оформления права собственности Участника.

## **3.6.** В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до момента государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе расходы, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, расходы по проведению банковских платежей при возврате Участнику долевого строительства денежных средств, поступивших на расчетный счет Застройщика), в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

## **3.7.** Цена Договора подлежит изменению в случаях и порядке, установленных п. 1.6.1-1.6.3 Договора.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей приведенной площади (проектной), указанной в Приложении №1 к Договору.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (фактическая) увеличивается, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней на основании уведомления Застройщика.

Если Общая приведенная площадь (фактическая) Объекта долевого строительства уменьшается, то Застройщик возвращает излишне уплаченные денежные средства на основании соответствующего заявления Участника с указанием реквизитов для перечисления.

## **3.8.** В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора и/или сроков внесения доплаты в порядке, установленном п. 3.7 Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не будет предусмотрен действующим на момент просрочки законодательством Российской Федерации.

## **3.9.** Застройщик вправе за счет средств долевого участия в строительстве возместить свои затраты на погашение задолженности перед уполномоченным банком по кредитному договору в рамках проектного финансирования (в том числе погашение ссудной задолженности, процентов и иных платежей), а также на возмещение затрат на строительство объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную собственность (в т.ч. затрат на создание объектов инженерно-технического обеспечения, дошкольного образовательно учреждения, пункта охраны правопорядка, финансирование создания многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг, помещения для размещения помещения раздаточной молочной кухни).

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

## **4.1. Застройщик обязуется:**

## **4.1.1.** Осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, действующими нормативными документами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

## **4.1.2.** Осуществить отделку Объекта долевого строительства согласно Приложению №2 к Договору. Выполнить работы по отделке Объекта долевого строительства и использовать строительные и иные материалы в соответствии с Рабочей документацией. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, не указанных в Приложения №2 к Договору, не входят в цену Договора и выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

## **4.1.3.** Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства и ходе строительства Объекта долевого участия и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

## **4.1.4.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии полной оплаты им Цены Договора (в том числе при условии осуществления Участником долевого строительства доплаты согласно п. 1.6. и 3.7 Договора)**.**

## **4.1.5.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

## **4.1.6.** Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации Договора.

## Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

## **4.1.7.** Заключить совместно с Участником долевого строительства договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

## **4.1.8.** В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление и предложение об изменении условий Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

## **4.2. Застройщик вправе:**

## **4.2.1.** Внести в строящийся Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные, технические изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте Приложений к Договору, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. При этом любые такие изменения не требуют согласования с Участником долевого строительства.

## Построенный Объект долевого строительства может отличаться от проектной планировки типового этажа, указанной в Приложении №1 к Договору.

## **4.2.2.** В случае, если Участник долевого строительства не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком, в том числе в связи с пересчетом Цены Договора в соответствии с пунктом 1.6 Договора,и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

## **4.2.3.** В случае уклонения или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний Передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

## В случае, если Цена Договора подлежит изменению на основании п. 1.6 (1.6.1-1.6.3) Договора, Застройщик вправе указать в одностороннем Передаточном акте Объекта долевого строительства сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

## **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

## **4.3.1.** Оплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 Договора, приступить к приемке и принять от Застройщика Объекта долевого строительства по Передаточному акту не позднее 7 (семи) календарных дней со дня получения Уведомления от Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома.

## Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

## **4.3.2.** Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Многоквартирного дома с организацией, принявшей в установленном порядке от Застройщика Многоквартирный дом в эксплуатацию.

## **4.3.3.** До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо перепланировок и (или) переоборудований (снос стен и перегородок, в том числе остекление террас и балконов, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада дома и т.п.). Ответственность за производство таких работ, согласование и регистрацию в соответствующих органах возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

## В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

## **4.3.4.** Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **4.3.5.** Хранить у себя платежные документы, подтверждающие оплату Цены Договора.

## **4.3.6.** При проведении ремонтно-отделочных работ в Объекте (квартире), для обеспечения звукоизоляции пола в Объекте (квартире), до укладки стяжки, проложить звукоизоляционный материал в соответствии со СНиП 23-03-2003 и ГОСТ 27296-87.

## **4.3.7.** Уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений.

## До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

## **4.3.8.** Заключить совместно с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

## **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

## **4.4.1.** В период с государственной регистрации Договора до подписания Передаточного акта с письменного согласия Застройщика уступить право на получение в собственность Объекта долевого строительства третьему лицу, при условии полной оплаты по Договору, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

## Участник долевого строительства обязуется обеспечить государственную регистрацию договора (соглашения) об уступке права требования по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, с обязательным предоставлением Застройщику его экземпляра зарегистрированного договора (соглашения) об уступке права требования не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты его государственной регистрации.

## **4.4.2.** Отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта при выявлении существенных недостатков Объекта долевого участия, в результате которых Объект долевого участия становится непригодным для использования по его назначению.

# ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## **5.1.** Передача Объекта долевого участия Застройщиком осуществляется на основании Передаточного акта не позднее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

## **5.2.** Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – в соответствии с Проектной декларацией.

## **5.3.** Застройщик не менее, чем за один месяц до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

## **5.4.** Указанное в п. 5.3. Договора уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу, либо вручается Участнику лично под расписку, либо направляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в его реквизитах, в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Заказное письмо с описью вложения направляется по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре или иному адресу, указанному в соответствующем заявлении Участника долевого строительства.

## **5.5.** Участник долевого строительства обязан приступить к приёмке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) дней с даты получения уведомления, указанного в п. 5.3. Договора, если иной срок начала приемки Объекта долевого строительства не указан Застройщиком в таком уведомлении.

## **5.6.** При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). Отдельные замечания по передаваемому Объекту долевого строительства, обусловленные отклонениями, оговоренными п. 4.2.1. Договора, могут быть отражены в Акте осмотра Объекта долевого строительства, составляемом Застройщиком на основании письменного требования Участника долевого строительства.

## Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра Объекта долевого строительства.

## При наличии несущественных недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Передаточный Акт, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты безвозмездно в срок не более 3 (трех) месяцев.

## При наличии существенных недостатков Застройщик обязуется устранить их безвозмездно в срок не более 6 (шести) месяцев. После устранения недостатков Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту не позднее 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков.

## В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

## Стороны пришли к соглашению о том, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами, при этом Стороны учитывают тип отделки, выполняемой в Объекте долевого участия до его передачи участнику долевого строительства (в случае ее выполнения) и перечня устанавливаемого Застройщиком оборудования в Объекте долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства (в случае, если устанавливается).

## **5.7.** С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства получает фактический доступ на Объект долевого строительства, в связи, с чем обязуется принять на себя бремя его содержания и эксплуатации, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома.

## С даты передачи по Передаточному акту Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

## **5.8.** Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту. Под уклонением от принятия Объекта по Передаточному акту Стороны понимают:

## - неявку Участника долевого строительства для принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту, а также отсутствие Участника долевого строительства по адресу, указанному в реквизитах Договора и (или) в соответствующем заявлении Участника, что влечет за собой неполучение почтовой корреспонденции с его стороны;

## - непринятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Передаточному акту в случае, если недостатки, выявленные им при приемке Объекта, являются несущественными, незначительными; не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в предусмотренные Договором сроки после приемки Объекта долевого строительства;

## - неявку Участника долевого строительства в отделение связи для получения уведомления Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику и/или отказ Участника от получения такого уведомления.

## В случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, в том числе выполненной в Объекте отделки, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств.

## **5.9.** В случае уклонения или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

## В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого акта.

## При этом сторонами Договора согласованно, что Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта долевого строительства, принятого им по одностороннему акту, составленному Застройщиком, он не имеет. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

## **5.10.** В случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта по Передаточному акту, Участник возмещает Застройщику его затраты на эксплуатационные и коммунальные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства с момента истечения срока для начала приемки Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.5 Договора.

## В этом случае компенсация расходов Застройщика за коммунальные услуги и техническое содержание Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме производится на основании выставленных им счетов в сумме, соразмерной площади Объекта, по тарифам, установленным органами местного самоуправления, и является основанием для взыскания указанной суммы в судебном порядке, при отказе Участника долевого строительства в ее оплате.

## Возможные изменения в нормативно-правовых актах, регламентирующих и изменяющих установленный Федеральным законом 214-ФЗ порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, не влекут ответственности Застройщика. В случае внесения таких изменений Стороны будут руководствоваться действующим в период передачи Объекта долевого строительства законодательством.

## **5.11.** Если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

## **5.12.** Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНИП, ГОСТ), включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

## Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации и рабочей документацией. До подписания настоящего Договора Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что требования «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе, Участник долевого строительства согласен с тем, что требования данных стандартов Застройщик применять не обязан.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ФОРС-МАЖОР

## **6.1.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

## Стороны пришли к соглашению о том, что если Договор, по причинам независящим от Застройщика, не будет подан на государственную регистрацию, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение 15 (пятнадцать) дней с даты его подписания, то сделка признается несостоявшейся и Стороны подтверждают отсутствие взаимных обязательств по такому Договору.

## **6.2.** Условия Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

## **6.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **6.4.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **6.5.** Действие Договора может быть прекращено в следующем порядке:

## 1) по соглашению Сторон;

## 2) по выполнении Сторонами своих обязательств по Договору;

## 3) по решению суда;

## 4) при одностороннем отказе от Договора Стороны в случае, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и/или Договором.

## **6.6.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **6.7.** Отказ Стороны от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Другой Стороне по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Действие Договора прекращается в день направления Стороной уведомления об отказе от Договора.

## В случае, если отказ Участника долевого строительства от Договора является необоснованным, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в признании Договора прекращенным и подтвердить действие Договора.

## Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

## **6.8.** Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое указано в **п. 1.6.2.** Договора

## Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое указано в **п. 1.6.2.** Договора.

## **6.9.** Стороны Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

## В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

## Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

# ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

## **7.1.** Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика на строительство Многоквартирного дома.

## **7.2.** Подписание Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

## **7.3.** Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Участке, на котором осуществляется строительство Объекта. Характеристики земельного участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, а также на регистрацию права Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

## **7.4.** Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на земельном участке, указанном в п. 1.1 Договора. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом долевого строительства, которые расположены на указанном земельном участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта долевого строительства.

## **7.5.** Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляются Застройщиком Участнику долевого строительства следующими способами:

## 1) по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу, или

## 2) может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения (уведомления) является день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

## 3) быть составлено Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлено Участнику долевого строительства по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, такое сообщение (уведомление) признается Сторонами доставленным в момент его отправки по электронной почте.

## Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

## **7.6.** Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.7.5 настоящего Договора) считаются надлежащими в случае вручения их лично или направлены курьерской службой Участнику долевого строительства или его уполномоченному представителю, законному представителю, в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 8 настоящего Договора, или иным способом, позволяющим подтвердить отправку и получение отправления.

## При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

## В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 8 настоящего договора.

## **7.7.** В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

## **7.8.** Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

## Досудебный порядок рассмотрения споров является обязательным для Сторон. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня ее получения. В случае неурегулирования спора в досудебном порядке спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

## **7.9.** Подписывая Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми пунктами на всех страницах Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал Договора и всех его неотъемлемых частей.

## *Оформление Договора в бумажном виде и регистрации Договора через МФЦ:*

## **7.10.** Договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

## *Оформление Договора как электронного документа, подписанного ЭЦП:*

## **7.10.** Договор (включая приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Участника долевого строительства и уполномоченного лица Застройщика, и в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон и заверенному печатью Застройщика, и в случае возникновения споров из Договора является надлежащим доказательством.

## Стороны признают, что протокол подписания и передачи документа в электронном виде, содержащий информацию о квалифицированных сертификатах ключей проверки электронной подписи Сторон на Договоре, является документальным подтверждением факта подписания Договора Участником долевого строительства и уполномоченным лицом Застройщика и является надлежащим доказательством подтверждения заключения Договора.

## **7.11.** Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства  РФ от 05.03.2022 г. № 430-р, а также не находятся под контролем указанных иностранных лиц.

## **7.12.** К Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

## Приложение №1 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства. План Объекта и местоположение Объекта долевого строительства на этаже секции и этаже Многоквартирного дома.

## Приложение № 2 - Перечень отделочных и инженерно-технических работ

# АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО СЗ «Джи Три Ильинский»**

ОГРН 1215000113350, ИНН 5032334848

КПП \_\_\_\_\_\_\_

Место нахождения: 143005, Московская область, город Одинцово.

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Адрес для отправки почтовых отправлений:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

**Тел.:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**e-mail:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**м.п.**

**Участник долевого строительства:**

Гражданин Российской Федерации: **Фамилия Имя Отчество**

пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон:+7 (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_

e-mail: \_\_\_\_@\_\_\_\_\_

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

 *(Фамилия, Имя, Отчество) (подпись)*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве жилого дома**

**№ \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.202\_**

**Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.**

**План Объекта и местоположение Объекта долевого строительства на этаже секции и этаже Многоквартирного дома**

|  |
| --- |
| * 1. **ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № \_\_ по адресу:**

**Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., р.п. Ильинский, ул. \_\_\_\_, жилой дом № 1** |
| Вид | Здание |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Общая площадь всех жилых помещений (без учета летних помещений) | \_\_\_\_\_\_\_ кв. м |
| Количество нежилых помещений | \_\_\_\_ |
| Этажность  | \_\_\_\_ |
| Материал наружных стен в соответствии с проектом |  |
| Материал перекрытий |  |
| Класс энергоэффективности |  |
| Класс сейсмостойкости |  |
| Общая площадь Многоквартирного дома | \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. |

|  |
| --- |
| * 1. **ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
 |
| Строительный адрес | **Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., р.п. Ильинский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, жилой дом № \_\_** |
| № (условный) | \* |
| Назначение | Жилое |
| Секция (подъезд) | \* |
| Этаж | \* |
| Расположение на этаже | \* -я по часовой стрелке (слева направо от лифтового холла) |
| Жилые комнаты | Количество: | \* | Общая жилая площадь, кв. м | \* |
| Вспомогательные помещения | Количество: | \* | Общая площадь, кв.м | \* |
| Летние помещения (балкон, лоджия без понижающего коэфф.) | Количество: | \* | Общая площадь, кв.м. | \* |
| Общая площадь (проектная) Объекта без учета летних помещений, кв. м | \* |
| Общая приведенная площадь (проектная) Объекта с учетом летних помещений с коэффициентом, кв. м | \* |

* 1. **ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	2. **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ СЕКЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО И РАСПОЛОЖЕНИЕ СЕКЦИИ НА ЭТАЖЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «Джи Три Ильинский»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 ***(Фамилия,*** *Имя, Отчество) (подпись)*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве жилого дома**

 **№ \_\_\_ от \_.\_\_.202\_**

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТ**

|  |  |
| --- | --- |
| Общестроительные работы |  |
| Отделка квартир  |  |
| Системы отопления и вентиляция |  |
| Системы водоснабжения и водоотведения |  |
| Электроснабжение  |  |
| Слаботочные сети |  |
| Остекление  |  |
| Внутренняя отделка мест общего пользования |  |

1. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов при выполнении работ (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные аналогичные материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.
2. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.
3. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае составления одностороннего Передаточного акта – с момента подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Если на оборудование и/или материалы, примененные Застройщиком при выполнении работ по отделке, производителем (изготовителем) установлен гарантийный срок менее 12 месяцев, то гарантийный срок на такие материалы и оборудование признается равным гарантийному сроку, установленному производителем (изготовителем).
4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах 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.
5. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «Джи Три Ильинский»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 ***(Фамилия,*** *Имя, Отчество) (подпись)*