**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город Котельники, Московская область «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРЕНД-ГРУПП»** (ОГРН 1117746478200, ИНН 7717701806), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:**

**«Закон № 214 - ФЗ»** – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**«Земельный участок» –** земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050101:12957, общей площадью 14470 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, образование и просвещение, земельные участки (территории) общего адрес (местоположение): 140054, Российская Федерация, Московская область, г. Котельники, тер Новорязанское шоссе, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 ноября 2023, сделана запись регистрации № 50:22:0050101:12957-50/215/2023-13, на котором производится строительство Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

Изменение адреса Земельного участка не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

**«Застройщик**» – **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРЕНД-ГРУПП»,** осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

 Разрешения на строительство № RU50-22-21900-2022 от 14 июля 2022, выданного Министерством жилищной политики Московской области;

 Проектной декларации с информацией о Застройщике и о проекте строительства, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);

 Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом №214-ФЗ, размещенном в ЕИСЖС.

**«Участник долевого строительства» («Участник»)** – лицо, указанное в преамбуле Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, и у которого в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства после завершения строительства Многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

«**Многоквартирный дом**» – Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенным ДОУ на 120 мест, общая площадь - 61513,45 кв.м., количество этажей - 31, в том числе количество подземных этажей - 1, количество квартир -750, количество машино-мест – 198, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Котельники, Новорязанское шоссе, вл. 6, комплекс 1, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Описание основных характеристик Многоквартирного дома приведено в Приложении №2 к Договору.

Изменение строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«**Объект долевого строительства» / «Объект»** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Многоквартирного дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

План Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже указаны в Приложении №1 к Договору.

Наличие на схеме обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов, если иное прямо не предусмотрено условиями Договора.

Описание работ по отделке Объекта долевого строительства указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

**«Проектная документация»** – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

**«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу в соответствии с условиями Договора.

**«Разрешение на строительство»** – документ, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям действующего законодательства и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с Разрешением на строительство, а также удостоверяющий соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям действующего законодательства и Проектной документации.

**«Орган регистрации прав»** – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации.

**«Кадастровый инженер»** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

**«Инструкция по эксплуатации» –** обязательная для соблюдения Участником долевого строительства инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации передается Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче Объекта.

**«Уполномоченный банк» –** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 ⎼ для мобильных, 8 (800) 555 55 50 ⎼ для мобильных и городских; являющийся эскроу-агентом Застройщика, в котором подлежит открытию эскроу счет, в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом, включая Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение: |  |
| Корпус |  |
| Подъезд: |  |
| Номер этажа Многоквартирного дома: |  |
| Условный номер Объекта долевого строительства: |  |
| Проектная общая площадь Объекта (кв.м.): |  |
| Количество комнат: |  |
| Жилая площадь (кв.м.): |  |
| Площади вспомогательных помещений (кв.м.): |  |
| Лоджия/балкон |  |
| Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.): |  |
| Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.): |  |

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену Договора и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Участник долевого строительства уведомлен, что ПАО Сбербанк переданы в залог в обеспечение возврата кредита по Договору № 520В00ОХТ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25 октября 2023, заключенного с Застройщиком, имущественные права на строящийся Многоквартирный дом по Договору залога имущественных прав № ИП1\_520B00OXT от 15 декабря 2023, Земельный участок по Договору ипотеки № ДИ1\_520В00LMX\_520B00OXT от 30 ноября 2023, ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 08 декабря 2023 за номером государственной регистрации 50:22:0050101:12957:50/133/2023-14.

1.3. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Договором в следующем порядке:

- Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Проектной документацией, включает сумму площадей всех частей помещения, площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии - площадь балконов – с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий – с применением понижающего коэффициента 0,5. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с фактической общей площадью Объекта долевого строительства;

- Фактическая общая /приведенная/ площадь Объекта долевого строительства будет уточнена по результатам кадастровых работ, выполненных в отношении Многоквартирного дома Кадастровым инженером (далее по тексту – «обмеры»). При определении Фактической Общей площади Объекта долевого строительства не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), любые иные работы, влияющие на площадь Объекта (в случае, если Договором предусмотрено выполнение работ по отделке). Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, с учетом площадей лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента, применяется Сторонами для уточнения Цены Договора в соответствии с условиями Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен по результатам кадастровых работ, выполненных Кадастровым инженером.

1.4. Если иное не предусмотрено Договором и приложениями к нему, Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства, в соответствии с Проектной документацией.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, за исключением тех, которые указаны в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома указывается в проектной декларации. Указанный срок может быть изменен в порядке, предусмотренном Договором и Законом № 214 – ФЗ.

1.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, далее - «Передаточный акт», подписываемому Сторонами после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, указанных в пунктах 2.1, 2.5 настоящего Договора.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **14 марта 2028.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика.

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

1.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в пункте 1.7 Договора, может быть изменен в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и Законом № 214-ФЗ.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением.

1.9. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.7 Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

1.9.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре, и/или в письменном уведомлении Участника, направленном Застройщику в установленном пунктом 3.1.6 Договора порядке. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.6 Договора, сообщение, направленное по указанному в Договоре адресу, считается направленным надлежащим образом.

1.9.2. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.9 Договора, осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также в случаях, предусмотренных Договором, произвести доплату в счет Цены Договора.

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра о выявленных недостатках.

1.9.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в обозначенный в пункте 1.9.2 Договора срок или при отказе от его принятия, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Кроме того, в случае возникновения обстоятельств, указанных в первом абзаце п.1.9.3. Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента предъявления Заказчиком требования, возместить последнему все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до даты (включительно) составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

1.9.4. Под уклонением или отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства.

1.9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков Объекта долевого строительства.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, а также не являются основанием для требования Участником долевого строительства соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение выявленных недостатков.

Такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

1.9.6. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства является:

- указание на наличие несущественных недостатков;

- расхождение по результатам обмеров Объекта долевого строительства фактической общей площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5 % (пять процентов), в большую или меньшую сторону;

- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны существенными недостатками.

1.9.7. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ несет Участник долевого строительства.

1.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

В течение гарантийного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, согласованными Сторонами в пункте 4.9 Договора.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если такие недостатки произойдут вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 возникли вследствие нарушения/несоблюдения предусмотренных Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.11. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства в рамках Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.12. Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.12.1. Участник долевого строительства до подписания Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.12.2. Участник долевого строительства до подписания Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе с предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.12.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.12.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

1.12.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствам и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

1.13. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

1.13.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Многоквартирного дома, изменение количества и площади нежилых/жилых помещений строящегося Многоквартирного дома, изменения устройства подземной части Многоквартирного дома (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки), в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь жилых /нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения количества комнат каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительно к вышеуказанным условиям не являются существенными изменения Проектной документации Многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);

- создание вентиляционных каналов и шахт, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации на сайте Застройщика и на сайте http://наш.дом.рф.

1.4. Стороны договорились, что подписание Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком любого из следующих действий и сделок:

- уточнение границ и характеристик Земельного участка (включая проведение межевых, кадастровых и иных необходимых работ);

- оспаривание кадастровой стоимости Земельных участка;

- внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости Земельного участка;

- внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельного участка;

- раздел Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка.

Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору. Положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п.4 ст. 11.2 ЗК РФ.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.** (именуемая по тексту – Цена Договора). Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом №214-ФЗ, а также отделку и оснащение Объекта долевого строительства, если такие работы предусмотрены условиями Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом пп.2.5-2.7 Договора.

2.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.,** НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. Оплата Цены Договора в размере, указанном в п. 2.1. Договора, осуществляетсяУчастником долевого строительства путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав.

2.3.1. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ, при этом:

Депонент – Участник;

Уполномоченный банк (эскроу-агент) – ПАО Сбербанк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.3.2. Застройщик извещается эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и эскроу-агентом.

2.3.3. Срок условного депонирования – не может превышать более чем на 6 (Шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3.4. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляется эскроу-агентом на оплату обязательств Застройщика перед ПАО Сбербанк по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, указанного в п. 1.2. Договора, а после полного погашения задолженности Застройщика перед ПАО Сбербанк на счет, указанный в реквизитах Застройщика, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

2.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.

В случае нарушения положений настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов (при наличии), связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок, не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

2.5. Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.2 Договора.

Одновременно с этим, Стороны согласовали, что в соответствии с нормами Закона № 214-ФЗ размер допустимого изменения Общей площади Объекта долевого строительства в процессе строительства Многоквартирного дома, в т.ч. при изменении Проектной документации, составляет не более 5 (Пяти) процентов.

При уточнении Цены Договора Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов, составленный по форме Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п. 2.6 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п. 2.7 Договора) к Договору, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Многоквартирного дома. Взаиморасчеты в связи с увеличением Цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору не выполнено Участником долевого строительства либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2.6. В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства увеличится относительно Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 % (Три процента), то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заказчика или иной счет указанный Заказчиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения №3 к Договору, либо с момента получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома, направляемого в адрес Участника долевого строительства (если Акт сверки взаиморасчетов не был подписан).

Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств определяется, исходя из разницы между величиной Фактической общей площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определенную в Договоре.

2.7. В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 3% (Три процента) относительно Проектной общей площади Объекта долевого строительства, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Участником долевого строительства в соответствующем заявлении в адрес Застройщика, в течение 10 (Десяти)рабочих дней с момента наступления наиболее позднего из событий:

- подписание между Сторонами Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложение №4;

- перечисление Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.

Сумма подлежащих возврату Участнику долевого строительства денежных средств определяется, исходя из разницы между величиной Фактической общей площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определенную в Договоре.

2.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1. Произвести оплату Цены Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, в сроки и на условиях, установленных Договором, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в порядке и сроки, установленные Договором.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.9 Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия на подписание Передаточного акта Объекта долевого строительства, а также Акта сверки взаиморасчетов в рамках Договора.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.1.4. Не осуществлять любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства.

Кроме того, до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка/переустройство, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств).

После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства может проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов, а также при условии соблюдения Инструкции по эксплуатации.

3.1.5. В установленном законом порядке оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством), начиная со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется в день подписания Передаточного акта заключить соответствующий договор управления Многоквартирным домом с выбранной Застройщиком организацией, которая осуществляет управление Многоквартирным домом (далее – «Управляющая Организация»).

Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг (ресурсов).

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.1.6. Незамедлительно письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и/или адреса регистрации и контактных телефонов, электронного адреса Участника долевого строительства.

3.1.7. В течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства обязан передать Застройщику для целей регистрации Договора исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно:

- квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, в размере, определенном пп. 30 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ;

- в случае если Участник долевого строительства состоит в браке - нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора или брачный договор;

- в случае если Участник долевого строительства не состоит в браке - нотариально удостоверенное заверение о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит (при его истребовании Органом регистрации прав);

- оригинал Договора, подписанный со стороны Участника долевого строительства;

- нотариально удостоверенную доверенность на указанного Застройщиком представителя на право подачи от имени Участника долевого строительства документов в Орган регистрации прав для регистрации Договора;

- в случае подачи документов на государственную регистрацию Договора в электронном виде Участник также обязуется получить электронно-цифровую подпись.

В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом на 14 (четырнадцать) календарных дней, обязательства Сторон по Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации Договора, и Застройщик, в свою очередь, вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого участия третьим лицам.

3.1.8. После подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется нести все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства также обязуется в разумный срок с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства подать все необходимые документы в Орган регистрации прав и зарегистрировать за собой право собственности на Объект долевого строительства.

3.1.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей о необходимости уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней после даты регистрации соответствующего договора уступки прав и обязанностей по Договору о состоявшейся уступке путем письменного обращения к Застройщику с приложением оригинала договора уступки и оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащей сведения о государственной регистрации договора уступки, а также о последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе о том, что в случае если Застройщик не будет уведомлен в письменной форме о состоявшейся уступке прав и обязанностей к новому участнику долевого строительства, последний несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

В случае неполной оплаты Цены Договора уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору не допускается без получения предварительного письменного согласия Застройщика. Письменное согласие Застройщика осуществляется по выбору Застройщика: 1) путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или 2) путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником долевого строительства прав требований по Договору. Немотивированный отказ Застройщика от согласования уступки не допускается.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Стороны также договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям без уступки основного обязательства по Договору не допускается.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

3.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и Договором.

Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты Цены Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений по результатам обмеров), а также выполнения иных обязательств, вытекающих из Договора и принятия Объекта.

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе (но не ограничиваясь): изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества этажей корпуса/корпусов/частей Многоквартирного дома; изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома; изменения характеристик помещений мест общего пользования в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома; изменения площади нежилых помещений в Многоквартирном доме (этапах строительства Многоквартирного дома) и их функционального назначения; изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества машино-мест; изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ; изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые; изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы; изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома, этапов строительства Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства; изменение отдельных элементов благоустройства придомовой территории Многоквартирного дома. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными.

3.1.12. Уплатить Застройщику, предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) при их наличии до подписания Передаточного акта.

3.2. **Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора, передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.2.3. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.4. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора, представления им указанных документов в Орган регистрации прав (совместно с Застройщиком либо путем выдачи соответствующей доверенности) и оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.5. Уведомить Участника долевого строительства о результатах обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером и о порядке осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо по электронной почте Участника, указанной реквизитах Договора).

3.2.6. В случае если завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомление с предложением об изменении Договора.

Изменение предусмотренного в пункте 1.7. Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.2.7. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, в т.ч. на создание Объекта долевого строительства и выполнение отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора.

Застройщик для строительства объекта социальной инфраструктуры (дошкольного образовательного учреждения-ДОУ) не использует денежные средства Участника долевого строительства. Указанный объект социальной инфраструктуры подлежит передаче в собственность Администрации городского округа Котельники Московской области в соответствии с договором о комплексном развитии территории городского округа Котельники Московской области в границах восточной части г. Котельники Московской области по адресу: Новорязанское шоссе, вл. 6, зарегистрированный в реестре ДоКРТ за № 44, ДоКРТ 70-22 от 25 мая 2022 года.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Многоквартирному дому должны быть выполнены в соответствие с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, не являются основанием для пересчета Цены Договора, а также основанием для отказа Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.7 Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.3. В случае нарушения установленных статьей 2 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 2.5 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

4.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.4 Договора, а также в случае несоблюдения Инструкции по эксплуатации, Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства самостоятельно несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены договора.

В случае, если Застройщик в соответствии с настоящим пунктом Договора потребовал от Участника долевого строительства уплаты штрафа, то

В случае проведения Застройщиком работ по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все понесенные им затраты в полном объеме сверх суммы штрафа, взыскиваемого за указанное в настоящем пункте Договора нарушение.

4.7. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий п. 3.1.8 Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает ему понесенные убытки, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или вследствие нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также в случаях несоблюдения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации.

4.9. В случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

4.10. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.9. Договора требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде и в предусмотренный Договором гарантийный срок;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

**5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов Орган регистрации даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Органа регистрации, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

5.2. Все изменения и дополнения к Договору, если иное прямо не предусмотрено условиями Договора, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

5.3. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

5.4. По требованию любой из Сторон Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора при наличии оснований для отказа от Договора, предусмотренного условиями Договора, либо действующим законодательством, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.6. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к Договору не требуется.

5.7. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть Договор, в случае исполнения Застройщиком надлежащим образом свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия требований к Застройщику, предусмотренных действующим законодательством.

В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении Договора. При этом Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 20 % (Двадцать процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении Договора.

В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если оно являлось следствием принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, в т.ч. указов, распоряжений или письменных директив любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение обязательств, а также следствием обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго, или любых иных обстоятельств, и/или событий, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. При этом срок выполнения обязательств увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи, в том числе по электронной почте) другую Сторону об их наступлении и прекращении.

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

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. В случае урегулирования споров, разногласий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным Договора в претензионном порядке, рассмотрение претензий осуществляется Стороной получателем претензии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения от другой Стороны.

В указанном случае претензии направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись уполномоченным представителям каждой из Сторон.

Указанный в настоящем пункте порядок и сроки урегулирования претензий Сторон не относятся к порядку расторжения Договора по инициативе Застройщика в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, в указанном случае применяются правила, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

7.2. Споры недостижения Сторонами согласия в порядке, определенном п. 7.1. Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Органом регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства, а также и на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом. При этом государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно является и государственной регистрацией права собственности на долю в общем имуществе Многоквартирного дома, в том числе – на Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему Объекта в Многоквартирном доме.

Точный размер доли Участника долевого строительства в праве долевой собственности на Земельный участок, а также в ином общем имуществе Многоквартирном доме определяется после завершения строительства и проведенных обмеров. Увеличение или уменьшение доли Участника в праве долевой собственности на Земельный участок, а также в ином общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

8.2. Услуги по оформлению права собственности не являются предметом Договора, но могут быть оказаны по отдельному договору, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

8.3. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.4. Любое уведомление (извещение) в рамках Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами Застройщика, указанными в Договоре, или в случае их изменений, указанных на сайте Застройщика и <http://наш.дом.рф> и/или иных средствах массовой информации, либо вручается под роспись уполномоченному представителю Застройщика.

Если Участником долевого строительства не будут надлежащим образом сообщены Застройщику иные реквизиты, чем указаны в разделе 9 Договора, то все извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением Договора, отправленные по заявленным реквизитам Участника долевого строительства, будут считаться направленными надлежащим образом. Риск неполучения или несвоевременного получения документов от Застройщика по Договору в связи с нарушением порядка и/или сроков извещения Застройщика об изменениях своих реквизитов, несет Участник долевого строительства.

8.5. Любое уведомление (извещение) в рамках Договора со стороны Застройщика, за исключением указанных во втором абзаце настоящего пункта, направляется Участнику долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства, либо может быть направлено на адрес электронной почты Участника, указанный в реквизитах Сторон. Любой из обозначенных способов направления уведомления (извещения) будет считаться надлежащим уведомлением Участника долевого строительства.

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, почтового адреса, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на интернет- сайте Застройщика и <http://наш.дом.рф> и/или иных средствах массовой информации, а также путем внесения изменений в проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете).

Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на интернет-сайте Застройщика и http://наш.дом.рф и/или иных средствах массовой информации и размещения Проектной декларации на интернет-сайте Застройщика и http://наш.дом.рф и/или иных средствах массовой информации (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои обязательства по Договору согласно новым реквизитам Застройщика.

8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

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

8.8. С момента вступления в силу Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

8.9. Подписанием Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, в т.ч. сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных. Участник также дает согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение от Застройщика или от привлеченных им лиц рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством уведомлений.

8.10. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительств обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

8.11. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

8.12. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках Договора возможен только по соглашению Сторон.

8.13. Расходы, необходимые для государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством, Стороны несут в соответствии с положениями п. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

8.14. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

8.15. Неотъемлемой частью Договора является следующее приложение:

Приложение №1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план;

Приложение №2 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Описание и виды работ по отделке Объекта долевого строительства.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»**  Юридический адрес: 143421, Московская область, г.о. Красногорск, тер. Автодорога Балтия, км 26-Й, дом 5, строение 5/3, этаж/ помещ. 5/9, офис 502  ОГРН: 1117746478200  ИНН: 7717701806 КПП: 502401001    р/с 40702 810 8 3006 0096509ПАО Сбербанк  к/с 30101 810 6 0000 0000602 БИК: 046015602  Телефон: +7 (495) 800-82-51  Электронный адрес: info@trend-gr.ru  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Описание Многоквартирного дома**: **Многоквартирный дом** | **Многоквартирный жилой комплекс состоит из двух корпусов № 1 и №2, объединённые общим стилобатом с встроенно-пристроенным ДОУ** |
| **Корпус:** | **Корпус№ 1 башенного типа прямоугольной формы переменной этажности, состоит из 3-х подъездов.**  **Корпус 2 башенного типа прямоугольной формы переменной этажности, состоит из 3-х подъездов.** |
| **Вид:** | **Многоквартирный дом** |
| **Назначение:** | **Жилое** |
| **Количество этажей:** | **Корпус 1: 30-21-30**  **Корпус 2: 30-20-24** |
| **Общая площадь (кв.м.):** | **61513,45 м2** |
| **Материал наружных стен:** | **монолитный железобетон и стены из мелкоштучных материалов (ячеисто-бетонный блок).** |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | **монолитный железобетон** |
| **Класс энергоэффективности:** | **В+** |
|  |  |

**2. Описание и виды работ по отделке Объекта долевого строительства, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Состав работ и материалов | |
| 1. | Установка входной квартирной двери | Металлическая с замком, фурнитурой и дверным упором | |
| 2. | Установка межкомнатных дверей | Не выполняется | |
| 3. | Установка оконных блоков | Шумозащитные двухкамерные энергосберегающие стеклопакеты из ПВХ с ламинацией, премиального профиля (или аналога), без подоконника, без отделки откосов. | |
| 4. | Внутриквартирные перегородки | Межкомнатные перегородки из пазогребневых плит толщиной 80 мм.  Межквартирные перегородки из ячеистого бетона толщиной 200 мм | |
| 5. | Монтаж системы водоснабжения | Прокладка труб горячего и холодного водоснабжения до квартиры, с установкой на отводах от стояков шарового крана, фильтра, регулятора давления. Внутриквартирная разводка труб не выполняется. | |
| 6. | Канализация | Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с заглушками. | |
| 7. | Установка сантехнических приборов с/у | Не выполняется | |
| 8. | Монтаж системы электроснабжения | Подключение и комплектование электрощита (в проектной комплектации) с подключением к силовому кабелю, с выполнением поквартирной разводки электрической сети с установкой выключателя (без розеток) и установкой счетчика электроэнергии в этажном щите. | |
| 9. | Монтаж системы отопления | Предусмотрена поквартирная разводка в подготовке пола с установкой на ответвлениях от стояков разделительных гребенок с запорной и регулирующей арматурой, приборов учёта и установкой биметаллических радиаторов отопления под окнами и у наружных стен. | |
| 10. | Вентиляция | Предусмотрена естественная система приточной вентиляции и вытяжная вентиляция из помещений кухонь и санитарных узлов. | |
| 11. | Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение) | Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится. Застройщик производит монтаж пожарных извещателей в квартирах. | |
| 12. | Покрытие пола | Коридор, гардеробная | Цементно-песчаная стяжка. |
|  | с/у | Цементно-песчаная стяжка |
|  | кухня | Цементно-песчаная стяжка |
|  | комнаты | Цементно-песчаная стяжка |
| 13. | Отделка стен | коридор, гардеробная | Штукатурка |
|  | с/у | Не предусмотрена |
|  | кухня | Штукатурка |
|  | комнаты | Штукатурка |
| 14. | Отделка потолков | Коридор, гардеробная | Не предусмотрена |
|  | с/у | Не предусмотрена |
|  | кухня | Не предусмотрена |
|  | комнаты | Не предусмотрена |

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по отделке Объекта долевого строительства, на соответствующие указанному варианту отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв.м площади Объекта долевого строительства. 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.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с Договором, на основании проектной документации и требований действующего законодательства; места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки Многоквартирного дома, нормального износа Объекта или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ФОРМА**

**АКТ сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Котельники, Московская область «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРЕНД-ГРУПП» (ОГРН 1117746478200, ИНН 7717701806), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика Кадастровым инженером были проведены обмеры Многоквартирного дома \_\_\_ (корпус № \_\_\_), по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

Многоквартирному дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмеров Объекту долевого строительства – жилому помещению с условным № \_\_\_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмеров Объект имеет фактическую общую площадь - \_\_\_\_\_кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и балконов, (далее – «Фактическая общая площадь Объекта»).

В соответствии с п.1.2 Договора Фактическая общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов в рамках дополнительного уточнения Цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_\_ кв.м и Фактической общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.

6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Фактической общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.2 Договора и равную \_\_\_\_\_ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

8. Разница между окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № \_\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_ г. (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Форма и содержание Приложения согласованы Сторонами:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 4

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ФОРМА**

**АКТ сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Котельники, Московская область «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРЕНД-ГРУПП» (ОГРН 1117746478200, ИНН 7717701806), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика Кадастровым инженером были проведены обмеры Многоквартирного дома \_\_\_ (корпус № \_\_\_), по строительному адресу: \_\_\_ (далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

Многоквартирному дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмеров Объекту долевого строительства – жилому помещению с условным № \_\_\_ - присвоен №\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмеров Объект имеет фактическую общую площадь - \_\_\_ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и балконов, (далее – «Фактическая общая площадь Объекта»). В соответствии с п.1.2 Договора Фактическая общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов в рамках дополнительного уточнения Цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_ кв.м и Фактической общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Фактической общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.2 Договора и равную \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

8. Разница между окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления наиболее позднего из событий:

- подписание между Сторонами настоящего Акта сверки взаиморасчетов;

- перечисление Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу,

и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств путем передачи в адрес Застройщика соответствующего заявления Участника (при использовании Кредитных средств, возврат денежных средств осуществляется также на основании заявления Участника на его текущий счет, открытый у Кредитора).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Форма и содержание Приложения согласованы Сторонами:**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  ООО «Специализированный застройщик «ТРЕНД-ГРУПП»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |