**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве**

**№ ДДУ/ПОЗ-\_.\_(кв)-\_/\_/\_\_\_ (\_)**

г. Москва \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»** (**сокращенное наименование – ООО «СЗ «Менсис Консалтинг»**), ОГРН 1167746221642, именуемое в дальнейшем «Застройщик»  в лице\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с одной стороны,

**Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **\_\_.\_\_.\_\_\_\_** года рождения, место рождения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт гражданина **Российской Федерации \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_**, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата выдачи **\_\_.\_\_.\_\_\_** г., код подразделения **\_\_\_-\_\_\_\_**, адрес регистрации: **Российская Федерация, город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_ корпус \_, квартира \_\_**, СНИЛС **\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_ \_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства/Участник»**, действующий от своего лица, с другой стороны,

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

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

Застройщику на праве собственности принадлежат:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0040219:1874, общей площадью 23692 (двадцать три тысячи шестьсот девяносто два) кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: 2.5. Среднеэтажная жилая застройка; 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг; 6.8. Связь; 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка, по адресу: Местоположение: Московская область, городской округ Красногорск, деревня Поздняково, дом 3А (дата государственной регистрации: 01.02.2024 г., номер государственной регистрации: 50:11:0040219:1874-50/415/2024-1) (далее – «Земельный участок»).

Разрешение на строительство №RU50-11-29558-2024 от 29.10.2024 г. выдано Министерством жилищной политики Московской области.

Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

В Договоре используются термины, имеющие изложенные ниже значения.

* 1. **«Акт приема-передачи»** – документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии его Участником, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору в полном объеме.
  2. **«Объект недвижимости»** – «Многоквартирные жилые дома №1 и №2 с подземными автостоянками по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, деревня Поздняково» (Этап 1); расположенный по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, деревня Поздняково, МКД 1 (Этап 1).

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

* 1. **«Объект долевого строительства»** или **«Объект»** – *жилое помещение,* *назначение - Квартира.* Условный номер \_\_\_\_, проектной приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное в соответствии с поэтажным планом этажа Объекта недвижимости (Приложение № 1 к Договору), с характеристиками, указанными в Приложении № 2 к Договору, а также описанием, указанным в Приложении № 3 к Договору.

Объект подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, одновременно с долей в праве собственности на Общее имущество.

**«Общее имущество»** – помещения общего пользования, имущество и оборудование, входящие в состав Объекта недвижимости, предназначенные для обслуживания более одного помещения, в соответствии с Проектной декларацией (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта недвижимости и обслуживающее более одного помещения и т.п.), Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

При этом, в состав Общего имущества не входят следующие объекты:

* Объекты долевого строительства, включая встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения и др., а также части Земельного участка, расположенные под ними или прилегающие к ним, необходимые для их эксплуатации в соответствии с их назначением;
* помещения паркинга и его оборудования, нежилые помещения паркинга;
* внешние сети, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. имущество и оборудование, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.
  1. **«Проектная площадь»** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, определенная в соответствии с планировкой типового этажа и в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  2. **«Проектная приведенная площадь»** - ориентировочная площадь Объекта долевого строительства по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной площади Объекта долевого строительстваи площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  3. **«Общая площадь»** - площадь Объекта долевого строительства в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  4. **«Общая приведенная площадь**» – площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Стороны настоящим подтверждают, что обмеры Общей приведенной площади и Общей площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «без отделки», т.е. до выполнения отделочных работ, в случае их выполнения.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

**2.2.** Объект долевого строительства приобретается в собственность Участника с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает доля в праве собственности на Общее имущество, в том числе на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Права Участника на Общее имущество определяются в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

С момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в Объекте недвижимости Земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в Объекта недвижимости.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек** (НДС не облагается) (далее – «Цена Договора»).
      1. Цена Договора является окончательной и подлежит изменению только в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером, привлеченным Застройщиком. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей, исходя из стоимости **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек** за один квадратный метр, в следующем порядке, указанном в п.п. 3.1.2 – 3.1.3 Договора.
      2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную приведенную площадь, Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, определенную на основании положений п. 3.1.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика путем перечисления денежных средств на счет, указанный Застройщиком.
      3. В случае уменьшения Проектной приведенной площади, Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений п. 3.1.1. Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
      4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п.п. 3.1.3 и 3.1.4. Договора, без составления и подписания дополнительного соглашения к Договору, с момента направления Застройщиком после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию соответствующего уведомления Участнику с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

**3.2.** Заключив Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты Цены Договора:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (далее – **«счет эскроу»**), открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Участником и уполномоченным банком (эскроу-агентом), с учетом следующего:

* Уполномоченный банк (эскроу-агент): **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195,  адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.
* Бенефициар: Застройщик;
* Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** (НДС не облагается);
* Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный Договором;
* Расходы Эскроу-агента Участником не оплачиваются.

3.2.2. Депонируемая сумма вносится Участником в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек путем внесения денежных средств в безналичном порядке на специальный Счет эскроу, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме Цены Договора на Счет эскроу.

3.2.4. Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

Об оплате Цены Договора (ее части) в порядке, предусмотренном выше, Участник сообщает Застройщику в день соответствующего платежа путем предоставления, заверенного уполномоченным банком (эскроу-агентом) платежного поручения с отметкой об исполнении.

**3.3.** Цена Договора не включает в себя расходы по заключению и исполнению Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе не включает стоимости услуг по подаче документов Участника на государственную регистрацию, изготовление кадастрового и технического паспортов и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению Объектом недвижимости, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Акта приема-передачи, в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи).

**3.4.**  Стороны несут расходы по государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

**3.5.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями раздела 5 Договора либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

**3.6.** Цена Договора должна быть оплачена Участником долевого строительства до даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Передать Объект долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи, в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая предусмотренные п. 3.1.3 Договора обязательства.
      2. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Объект недвижимости, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта недвижимости, качеством произведенных работ, качеством Объекта долевого строительства, соответствием проекту, применимым техническим регламентам, иным нормативным требованиям, является оформленное в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

* + 1. Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Услуги по оформлениюправа собственности Участника на Объект долевого строительства могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком и/или третьим лицом.

4.1.4. В случае изменений в проектной документации Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, путем размещения в Единой информационной системе жилищного строительства.

* 1. **Застройщик имеет право:**
     1. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, но в любом случае не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
     2. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего в предусмотренных действующим законодательством РФ случаях Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ.
     3. Сроки окончания строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным причинам, которые могут повлиять на данные сроки, при условии, что изменение сроков ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости не влечет изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами. Также безусловным уважительным основанием для изменения Застройщиком в одностороннем порядке сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости являются действия и/или решения государственных и муниципальных органов власти.

### Об изменении сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик информирует Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: https://наш.дом.рф. Размещение данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства признается Сторонами надлежащей формой уведомления Участника, дополнительно направление письменного уведомления не требуется.

4.2.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик имеет право на изменение видов и типов оконных стеклопакетов, входных дверей, технологического и инженерного оборудования, и иных материалов и оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости, а также на изменение конфигурации инженерных систем Объекта недвижимости, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделки фасадов, включая изменение производителя, при условии, что такие изменения не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

* 1. **Участник обязуется:**
     1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора, с использованием счета эскроу, открытого в уполномоченном банке (эскроу-агенте).
     2. Предоставить Застройщику комплект всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ документов, а также всех необходимых согласий на заключение Договора для государственной регистрации Договора не позднее даты подписания Договора, в том числе: заявление Участника о том, что Участник в браке не состоит, либо согласие супруга Участника на приобретение Объекта долевого строительства, либо нотариально удостоверенную копию заключенного Участником брачного договора.
     3. Обеспечить подачу в регистрирующий орган необходимых документов Участника для государственной регистрации Договора в дату и время, указанные Застройщиком.
     4. Обеспечить в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору подачу в регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.
     5. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.
     6. С момента передачи Участнику Объекта долевого строительства нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание Общего имущества, соразмерно доле Участника в праве общей собственности на это имущество.

Принимая во внимание, что Объект недвижимости представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию и до даты создания собственниками помещений Объекта недвижимости товарищества собственников недвижимости или иного объединения собственников для управления Объекта недвижимости, либо выбора иного способа управления, эксплуатацию Объекта недвижимости будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, с которой Участник должен заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта долевого строительства и Общего имущества в момент передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе в одностороннем порядке).

* + 1. Обеспечить подачу в регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи.
    2. С момента подписания Акта приема-передачи и до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством РФ являются перепланировкой или переоборудованием Объекта долевого строительства. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того, уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ.
    3. Не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Объекте недвижимости работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).
    4. Принять обязательства по содержанию Объекта недвижимости после передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (в том числе в одностороннем порядке).
    5. Извещать Застройщика об изменениях своего имени/наименования, адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений.
    6. Исполнять иные обязанности участника долевого строительства, предусмотренные действующим законодательством РФ.
  1. **Участник имеет право:**
     1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 Договора.

1. **ПОРЯДОК ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок **до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (включительно)** (в том числе имеет право передать Объект досрочно) при условии выполнения Участником предусмотренных в п.п. 3.1 - 3.2 Договора обязательств в полном объеме.

### Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате, предусмотренному в п.п. 3.1 - 3.2 Договора, по правилам статьи 328 Гражданского кодекса РФ.

### В случае неисполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до даты фактической оплаты Участником Цены Договора в полном объеме в соответствии с п.п. 3.1 - 3.2 Договора. Стороны договорились, что при наличии указанных в настоящем абзаце обстоятельств Застройщик не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта долевого участия Участнику.

* 1. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, установленного в п. 5.1 Договора, обязан направить Участнику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или может быть вручено Участнику лично под расписку.
  2. Участник обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления. Срок приемки Объекта долевого строительства Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта долевого строительства Участник обязан подписать Акт приема-передачи (принять Объект долевого строительства), либо составить акт о несоответствии (далее - **«Акт о несоответствии»**) в случаях выявления существенных недостатков, препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению.
  3. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства существенных недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению, Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства Участником составляют Акт о несоответствии, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 30 (тридцати) календарных дней и более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты составления Акта о несоответствии или иные сроки, установленные действующим законодательством РФ.
  4. После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения (в том числе направленного посредством электронной почты) соответствующего уведомления от Застройщика.
  5. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства в указанный в п. 5.3 Договора срок, Застройщик по истечении срока, установленного действующим законодательством РФ, со дня получения Участником Уведомления о готовности к передаче (либо со дня возвращения почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения), либо в случае неполучения Участником Уведомления о готовности к передаче в отделении почтовой связи, обслуживающем адрес Участника в срок более чем 7 (семь) рабочих дней с даты его доставки в почтовое отделение, либо в случае отказа Участника от вручения ему Уведомления о готовности под расписку, вправе составить Односторонний Акт приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи либо Акта о несоответствии в предусмотренный Договором срок.
  6. Настоящим Стороны договорились, что подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в п. 5.1 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо недостатков Объекта долевого строительства, не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.
  7. После подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства и доли в Общем имуществе (включая, но не ограничиваясь, содержанием придомовой территории, коммунальными расходами), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.
  8. В случае возникновения между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства.

Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте приема-передачи может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Объекта долевого строительства и/или по Цене Договора.

1. **КАЧЕСТВО И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**
   1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, выданное в установленном действующим законодательством РФ порядке.
   2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком Одностороннего Акта приема-передачи.
   3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Объекта недвижимости.
   4. 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, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   5. Стороны пришли к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством РФ являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении Объекта долевого строительства.
2. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после полной уплаты Цены Договора с уведомлением Застройщика о совершенной уступке в соответствии с требованиями раздела 11 Договора, за исключением случая, указанного в п. 7.1.1. Договора.

7.1.1. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, и в случае неполной оплаты Цены Договора, уступка Участником прав требований по Договору возможна исключительно при условии получения письменного согласия Застройщика, в противном случае уступка является ничтожной в силу п. 2 ст. 391 ГК РФ, а также допускается только после уплаты Участником не менее 70 % (Семидесяти процентов) от Цены Договора при условии одновременного перевода долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

* 1. Участник в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты с даты государственной регистрации договора уступки прав уведомляет Застройщика о совершенной уступке в соответствии с требованиями раздела 11 Договора. Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

Участник обязуется передать Застройщику заверенную копию договора уступки и копию паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк (эскроу-агент) для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

* 1. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

Выписка из ЕГРН с указанием нового участника долевого строительства или нотариально заверенная копия договора (соглашения) уступки прав требования должна быть передана Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

* 1. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требования по Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
  2. Уступка прав требования по Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с положениями ФЗ № 214-ФЗ и Договором.
   2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора и/или её части на расчетный счёт Застройщика, либо зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий Участника (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами, оплаты Застройщиком банковских комиссий), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
   3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить документально подтвержденные затраты Застройщика на содержание Объекта долевого строительства и Общего имущества пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе за период с момента окончания срока передачи Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
2. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
   1. Стороны будут стремиться разрешить все споры и разногласия, вытекающие из Договора путём переговоров. При этом Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.
   2. Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Срок рассмотрения претензии и направления ответа на неё составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента её направления спор может быть передан на рассмотрение в суд.
   3. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.
   2. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, введение военного положения на территории города Москвы и Московской области, эпидемии (за исключением эпидемии коронавируса (2019-nCoV) и мер, предпринятых в целях предотвращения ее распространения), забастовки, изменения действующего законодательства РФ, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору (далее – **«Обстоятельства непреодолимой силы»**).
   3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств.
   4. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
   5. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия
   6. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.
4. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**
   1. Все изменения и дополнения к Договору, за исключением указанных п. п. 3.1.1. – 3.1.6. Договора, должны быть выполнены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон и подлежат государственной регистрации.
   2. В случае изменения своего места нахождения или места регистрации, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо способом, указанным в п. 11.3 Договора. Сторона, не исполнившая данное требование, не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых обязательств.
   3. Любое уведомление (извещение) в рамках Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под роспись уполномоченному представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru), раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанными в разделе 15 Договора.
   4. Любое уведомление (извещение) в рамках Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных частью 4 статьи 8 и частью 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ, и уведомления об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам его обмеров, считается надлежащим, в случае его направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанного в п.15 Договора, либо размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на официальном сайте Застройщика: <https://om.group/>.

Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, предусмотренные частью 4 статьи 8 и частью 4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, и уведомление об изменении Цены Договора по результатам его обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером совершаются Застройщиком в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 Договора (либо иному адресу согласно п. 11.2 Договора), либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания дополнительного соглашения и зарегистрировано в регистрирующем органе.
   2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и Договором. В случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора Договор считается прекращённым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
   3. Отказ уполномоченного банка (эскроу-агента) от договора счета эскроу, открытого Участником, влечет право Застройщика на односторонний отказ от Договора в порядке, установленном ФЗ №214-ФЗ.
   4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по на условиях и в срок, предусмотренных п. 3.2.2 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику соответствующего уведомления. В указанном случае Договор считается прекращенным со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.
   5. В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления уполномоченным банком (эскроу-агентом) на счет Участника, реквизиты которого указаны в договоре счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
   6. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в течении 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента прекращения Договора, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством РФ, при этом такой возврат осуществляется путем перечисления Застройщиком денежных средств на банковский счет Участника, указанный в настоящем Договоре.
   7. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.
   8. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством РФ и Договором.
2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
   1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов, а также их подачи в регистрирующий орган.
   2. Участник, заключая Договор:
      1. дает заверение и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Данное заверение имеет существенное значение для Застройщика;
      2. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией и документами, размещенными Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства;
   3. На дату подписания Договора Земельный участок передан в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк на основании договоров ипотеки, заключенных между Застройщиком и ПАО Сбербанк, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного ПАО Сбербанк.
   4. Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на осуществление Застройщиком следующих действий:

13.4.1. передачу в залог (ипотеку) (в том числе последующий залог (ипотеку)) кредитным организациям и/или банкам, прав аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и создаваемых на нем, в том числе, но не ограничиваясь, объектами незавершенного строительства (Объекта недвижимости, Объект долевого строительства) и т.д.;

13.4.2. передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации;

13.4.3. раздел Земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах), иное преобразование, межевание, осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела (преобразования) земельных участков, прекращение права аренды на Земельный участок, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из вышеуказанных действий не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, если согласие Участника будет необходимо оформить в отдельном документе, Участник обязуется выдать данное согласие по требованию Застройщика по форме, определенной Застройщиком, и в указанные им сроки.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Договор подлежит государственной регистрации в ЕГРН, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны соглашаются, что условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Договора.
   2. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством РФ. Если какое-либо положение Договора является или станет недействительным, незаконным или не подлежащим принудительному исполнению, это обстоятельство не влечет за собой недействительности, незаконности или невозможности принудительного исполнения остальных положений Договора.
   3. Подписавшие Договор Стороны заверяют, что они правомочны его подписать и вправе принимать предусмотренные Договором обязательства в соответствии с законодательством РФ, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
   4. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года № 152-ФЗ Участник, подписывая Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, включая, без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам - банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющей организации и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документов, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Под персональными данными понимается в т.ч. информация о: фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника, номере основного документа, удостоверяющего его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номере ИНН, СНИЛС, номере телефона, адресе электронной почты а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора и необходимой для соблюдения норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки на телефонные номера и/или адрес электронной почты. Участник подтверждает, что даёт согласие добровольно, информирован о том, что хранение и обработка информации будут осуществляться Застройщиком в том числе использованием автоматизированных информационных систем, а также на бумажном носителе с непосредственным участием человека. Настоящее согласие дано Участником в том числе на изготовление Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника.

Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Настоящее согласие дается на срок действия Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

* 1. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны и/или должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов и/или получена из официальных и/или иных открытых источников и/или раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны и/или раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по Договору и/или раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по Договору. В случае раскрытия информации в нарушение условий настоящего пункта нарушившая обязательство Сторона обязана возместить все понесенные другой Стороной убытки.
  2. Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.
  3. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

### Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства и его расположения на этаже;

### Приложение № 2 – Характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Описание Объекта долевого строительства.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»**  ОГРН 1167746221642  ИНН 7728332413  КПП 502401001  Адрес: 143402, Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, Коммунальный квартал, дом 5, помещение 41  Адрес для направления корреспонденции: 143402, Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, Коммунальный квартал, дом 5, помещение 41  е-mail: salesdep@om.group | **Участник:**  гр. Российской Федерации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ года рождения,  место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.  код подразделения: \_\_\_-\_\_\_  зарегистрированный(ая) по адресу:  Российская Федерация, город \_\_\_\_\_\_\_\_, улица , дом \_\_ корпус \_, квартира \_\_  почтовый адрес: Российская Федерация, город , улица \_\_\_, дом \_\_ корпус \_, квартира \_\_  тел.: +7 \_\_\_ \_\_\_ \_\_ \_\_  адрес эл. почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **От лица Застройщика**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

№ ДДУ/ПОЗ-\_.\_(кв)-\_/\_/\_\_\_ (\_) от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

**и его расположения на этаже**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»** | **Участник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **От лица Застройщика**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ ДДУ/ПОЗ-\_.\_(кв)-\_/\_/\_\_\_ (\_) от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.

**Характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид Объекта долевого строительства** | **Условный номер Объекта долевого строительства** | **Этаж** | | **Подъезд (Секция)** | **Проектная приведенная площадь,**  **кв. м.** |
| 1 | Жилое помещение | \_\_\_ | \_ | | \_ | \_\_\_\_ |
|  |  |  |  |

1. Назначение Объекта долевого строительства – Квартира.

2. Состав и площади частей Объекта долевого строительства:

**Проектная площадь**: \_\_\_\_ кв.м.;

**Проектная приведенная площадь**: \_\_\_\_ кв.м.;

**Количество комнат**: \_, **проектная площадь комнат**: \_\_ кв.м.: условный номер комнаты 1, проектной площадью: \_\_\_ кв.м., условный номер комнаты 2, проектной площадью: \_\_\_ кв.м., условный номер комнаты 3, проектной площадью: \_\_\_ кв.м..

**Проектная площадь помещений вспомогательного назначения**: \_\_\_ кв.м., в количестве \_ шт., наименование помещения: Коридор 1, проектной площадью: \_\_\_ кв.м., наименование помещения: С/У 1, проектной площадью: \_\_\_ кв.м., наименование помещения: С/У 2, проектной площадью: \_\_\_ кв.м., наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: \_\_\_ кв.м..

**Проектная площадь летних помещений**: \_\_\_ кв.м. в количестве \_ шт., наименование помещения: Балкон 1, проектной площадью: \_\_\_ кв.м. (с понижающим коэффициентом).

3. Указанные в Договоре характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства, в т.ч. Общая приведенная площадь и Общая площадь Объекта долевого строительства, определяются после окончания строительства Объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией, на основании экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и указываются в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства, заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Обмеры, производимые для определения Общей приведенной площади и Общей площади Объекта долевого строительства, выполняются до производства отделочных работ в случае их выполнения.

**4. Характеристики Объекта недвижимости:**

4.1. Вид; назначение; наименование:

4.2. Кол-во этажей:

4.3. Общая площадь здания:

4.4. Материал наружных стен:

4.5. Материал поэтажных перекрытий:

4.6. Класс энергоэффективности:

4.7. Сейсмостойкость:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»** | **Участник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **От лица Застройщика**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве

№ ДДУ/ПОЗ-\_.\_(кв)-\_/\_/\_\_\_ (\_) от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.

**Описание объекта долевого строительства**

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»** | **Участник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **От лица Застройщика**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |