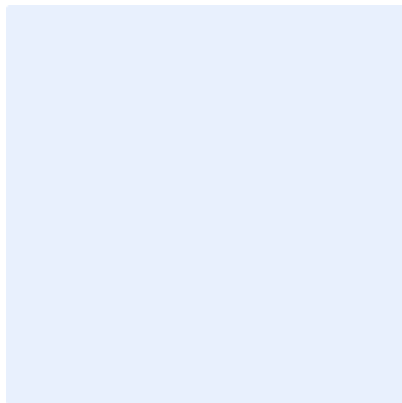




ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № Договор. Номер

г. Москва, 2024 год.

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № Договор. Номер

г. Москва

Договор. Дата

Сторона (Кредитор). Полное наименование, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Сторона (Кредитор), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Сторона (Дебитор). Именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», или «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – 214-ФЗ), заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве о нижеследующем (далее – Договор или Договор долевого участия или ДДУ):

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок - земельный участок, площадью 15132 м2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (2.5), расположенный по адресу: Московская область, г Люберцы, д Марусино, городской округ Люберцы, вблизи ул. Заречная, кадастровый номер: 50:22:0000000:123931, указанный земельный участок принадлежит по праву собственности Застройщику, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.04.2024 сделана запись регистрации 50:22:0000000:123931-50/133/2024-1.

1.2. Застройка – «Многоквартирный жилой комплекс, ЖК «Марусино», по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, дер. Марусино (КРТ-40), кадастровый номер земельного участка 50:22:0060205:6», включающий в себя многоквартирный дом, возводимый на Земельном участке.

1.3. Многоквартирный дом (или МКД) – «Многоквартирный жилой комплекс, ЖК «Марусино», по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, дер. Марусино (КРТ-40), кадастровый номер земельного участка 50:22:0060205:6», корпус № мтКорпусКод, отмечен на графическом Плане создаваемого объекта недвижимости под номером № мтКорпусКод (далее – «Генеральный план»).

1.4. Объект (или Объект долевого строительства) – Объект. Тип объекта недвижимости, состоящая из Объект. Количество комнат комнат, расположенный в МКД на Объект. Этаж этаже, со строительным номером Объект. Условный номер, отмечен на графическом Плане расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане МКД под условным номером Объект. Номер на площадке , или закрашена в иной цвет.

1.5. Проектная общая площадь – площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), в состоянии базовой отделки.

1.6. Инвестируемая площадь (общая приведенная площадь) – сумма проектной общей площади и площади помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства (лоджий и балконов, исчисляется с понижающими коэффициентами: для лоджий-0,5; понижающий для балконов-0,3), которая определяется в соответствии с проектной документацией на МКД, в состоянии базовой отделки.

1.7. БТИ – юридическое или физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

1.8. Технический план (или техплан) - документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте, МКД, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный

кадастровый учет, содержащий сведения об общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования, в состоянии базовой отделки.

1.9. Фактическая площадь (передаваемая площадь) – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства (лоджий и балконов исчисляется с понижающими коэффициентами: для лоджий-0,5; понижающий для балконов-0,3), которая определяется техническим планом, в состоянии базовой отделки.

1.10. Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию (или РВЭ) – документ, который удостоверяет выполнение строительства МКД в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного МКД градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации и действующему законодательству.

1.11. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику. Цена Договора определяется как денежная сумма, равная произведению Инвестируемой площади на инвестиционную цену одного кв. м.

1.12. Дата РВЭ – дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Ориентировочная дата РВЭ: 4 квартал 2026 года (не позднее 31.12.2026)

1.13. Срок передачи Объекта долевого строительства – срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по факту получения РВЭ, определен как 2 квартал 2027 года (не позднее 30.06.2027)

1.14. Официальный сайт - сайт застройщика в сети "Интернет", имеющий доменное имя: Проект. Сайт

1.15. Смс-уведомление – персональное уведомление, направленное Застройщиком с номера абонента, указанного на официальном сайте как номер абонента для отправки официальных сообщений, имеющий как цифровой, так символично-буквенный вид, на номер телефона любого из участников долевого строительства, указанный в разделе «реквизиты и подписи сторон».

1.16. Базовая отделка (или без отделки) – отделка Объекта долевого строительства в объеме, указанном в проектной документации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами или (и) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) МКД и после получения РВЭ передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Договоре, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, в том числе своевременной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии РВЭ.

2.2. Объект долевого строительства расположен в МКД со следующими проектными характеристиками:

Номер МКД	Объект. Здание
Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Здание
Назначение объекта	Здание. Название для печатных форм (пред. п.)
Этажность	8
Общая площадь кв.м.	_____
Материал наружных стен	Стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	Не менее 5

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ПО ДОГОВОРУ (ПРОЕКТНЫЕ)

Корпус (номер МКД)	Условный этаж, на котором расположе н Объект	Условный номер	Условный номер подъезда	Количество комнат	Общая площадь, м ²	Общая приведенна я площадь м ²	Назначен ие
[Характери стики объекта. Проектные . Здание]	[Характери стики объекта. Проектные . Этаж]	[Характер истики объекта. Проектны е. Условный номер]	[Характери стики объекта. Проектные . Секция]	[Характерис тики объекта. Проектные. Количество комнат]	[Характерис тики объекта. Проектные. Площадь по проекту (без летних помещений)]	[Характерис тики объекта. Проектные. Площадь по проекту]	[Характер истики объекта. Проектны е. Назначени е]
Наименование и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектные) *, м ²							
*Площадь лоджий, балконов, веранд, террас (при их наличии) рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0							
Условный номер		Наименование		Площадь (проектная), м ²			
[Характеристики объекта. Проектные. Условный номер помещения]		[Характеристики объекта. Проектные. Тип помещения]		[Характеристики объекта. Проектные. Площадь помещения по проекту]			

2.3. Участник обязуется в порядке и сроки, установленные Договором, уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.4. Правовые обоснования строительства Многоквартирного дома:

- Разрешение на строительство № RU50-22-28696-2024, выданное «21» августа 2024 года Министерством жилищной политики Московской области на строительство «Многоквартирный жилой комплекс, ЖК «Марусино», по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, дер. Марусино (КРТ-40), кадастровый номер земельного участка 50:22:0060205:6». Срок действия разрешения на строительство до 21.08.2027.

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

- Договор о комплексном развитии территории городского округа Люберцы Московской области в границах территориальной зоны КРТ-40 по инициативе правообладателя (рег. №72 ДоКРТ/22-23 от 28.08.2023)

Изменения, производимые в соответствии с законодательством, указанные в пункте Договора, не влияют на исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.5. Обязательства по государственной регистрации Договора и права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет. Обязанность по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора Стороны несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

2.6. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство МКД. Почтовый адрес будет присвоен МКД после получения РВЭ.

2.7. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства МКД, и получения РВЭ. Фактическая площадь **Объекта долевого строительства** уточняется по данным технического плана.

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

2.9. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет Основной договор. Стоимость Основной договор. Стоимость (прописью) (НДС не облагается) из расчета Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) за 1 (Один) кв. м. инвестируемой площади. Цена договора подлежит уточнению по результатам получения технического плана.

3.2. Уточнение Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, производится только по результатам технического плана в порядке, установленном п. 3.3.-3.4

3.3. Если по техническому плану фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, путем внесения дополнительных денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком на официальном сайте. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в течение пяти рабочих дней с момента размещения информации о размере фактической площади на официальном сайте. Изменение Цены Договора фиксируется в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом сумму, подлежащую к доплате за дополнительную площадь Застройщик вправе округлить по математическим правилам до целого рубля.

3.4. Если по техническому плану фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше инвестируемой площади, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства, исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Участника, оплата указанной суммы производится Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов счета для безналичного перечисления при личной явке Участника долевого строительства в офис Застройщика по адресу, указанному на официальном сайте, при этом указанное заявление может быть подано только после подписания акта приема-передачи. Изменение Цены Договора фиксируется в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом сумму, подлежащую возврату, Застройщик вправе округлить по математическим правилам до целого рубля.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

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

Бенефициар (Застройщик): Сторона (Застройщик). Полное наименование

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадех

Депонируемая сумма: Основной договор. Стоимость Основной договор. Стоимость (прописью)

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере Основной договор. Стоимость Основной договор. Стоимость (прописью)

До момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на Счет эскроу, Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора осуществляет резервирование денежных средств на номинальном счете Общество с ограниченной ответственностью "Домклик", открытого в Среднерусском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Общество с ограниченной ответственностью "Домклик" по поручению Участника на Счет-эскроу:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк вместе с выпиской из ЕГРН, подтверждающей регистрацию Договора, в том числе в рамках «Сервисом электронной регистрации» ПАО СБЕРБАНК.

Пункт добавляется в случае приобретения с использованием кредитных средств

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

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

Уведомления о текущем статусе сделки застройщик будет получать через личный кабинет сервиса Домклик или на электронную почту Застройщика: escrow@legendamarusino.ru.

Все расходы по открытию и обслуживанию номинального счета Участник несет за свой счет.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы при наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №400F00PRH-002 от 25.12.2024, денежные средства направляются ПАО «Сбербанк России» в погашение задолженности по указанному в настоящем пункте кредитному договору. После полного погашения задолженности по указанным кредитам средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика по следующим реквизитам:

Сторона (Кредитор). Сокращенное наименование

Сторона (Кредитор). Юридический адрес

ИНН/КПП Сторона (Кредитор). ИНН / Сторона (Кредитор). КПП

ОГРН Сторона (Кредитор). ОГРН

р/с Сторона (Кредитор). Расчетный счет в Сторона (Кредитор). Банк

БИК Сторона (Кредитор). БИК

к/с Сторона (Кредитор). Корр. счет

4.3. 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.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения Договора текущих имущественных обязательств, связанных с правами третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п. 5.1.2 Договора. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент заключения Договора права требования на Объект долевого строительства не отчуждены, не обременены правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоят.

5.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе потребовать у Участников долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Договору. С письменного согласия Застройщика допускается Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию МКД и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную разрешительную документацию (допуски к производству соответствующих видов работ в соответствующих случаях).

5.1.4. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство и получение РВЭ в сроки, установленные Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.5. Застройщик обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в соответствии с п. 3.4. Договора.

5.1.6. Застройщик обязуется в разумные сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства МКД в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.7. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.8. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

5.1.8.1. В случае уплаты Цены Договора путем единовременного внесения платежа – при просрочке внесения более чем два месяца.

5.1.8.2. В случае уплаты Цены Договора путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

5.1.9. Застройщик имеет право зарегистрировать после РВЭ и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства право собственности на Участника долевого строительства без согласия последнего.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. Договора, в порядке, установленном гл. 4 Договора, в случае расхождения инвестируемой и фактической площади **Объекта долевого строительства** произвести доплату в соответствии с п. 3.3. Договора.

5.2.2. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 6.4. Договора.

5.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией договор управления многоквартирным домом.

5.2.4. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его почтовый адрес заказного письма. В случае отсутствия у Застройщика информации об изменении почтового адреса Участника, любая корреспонденция, направленная Застройщиком по указанному в Договоре адресу Участника, будет являться надлежащим уведомлением.

5.2.5. Все уведомления, заявления, согласования, установленные Договором для Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи, должны быть оформлены при личной явке Участника долевого строительства в офис Застройщика по адресу, указанному на официальном сайте.

5.2.6. По требованию Застройщика предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

5.2.7. Участник обязуется просматривать СМС-уведомления, Застройщик не несет ответственность за недоставку смс-уведомления на указанный Участником номер ввиду отсутствия на лицевого счете телефонного номера денежных средств, утери телефона или иных причин, Участник согласен с тем, что в данном случае также считается извещенным.

Пункт добавляется в случае заказа дополнительных улучшений объекта долевого строительства

5.3. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в срок не позднее 4-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи Объекта осуществить дополнительные улучшения в объеме, предусмотренном Приложением №2 к Договору.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи участнику Долевого строительства **Объекта долевого строительства** указан в п. 1.13 Договора.

6.2. Не менее чем за месяц до срока, указанного в п. 6.1. Договора, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства МКД в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также указанным сообщением предупреждает участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 214-ФЗ. Указанное уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу, либо вручается Участнику лично под расписку, либо направляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в его реквизитах, в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Направление по любому из адресов в адрес любого из Участников считается надлежащим уведомлением.

6.2.1. Застройщик вправе дополнительно направить СМС-уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При наличии отправки СМС-уведомления и размещения информации о дате начала передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства в соответствующем Объекте недвижимости на официальном сайте, Участник считается надлежаще уведомленным о начале передачи Объекта долевого строительства. Данное СМС-уведомление не является основанием для односторонней передачи Объекта долевого строительства за исключением случаев,

определенных законодательством, в том числе и внесенными изменениями к моменту РВЭ.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Приемка **Объекта долевого строительства** Участником долевого строительства (или его представителем) должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления, установленного п. 6.2.

6.5. После приемки Объекта долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе производить строительные и отделочные работы в Объекте долевого строительства, но не вправе без наличия письменного согласия Застройщика до государственной регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, влекущие ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации, включающие установку кондиционеров и иного оборудования.

6.6. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в п. 6.4. Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт (или иной документ) о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанной п. 5.1.11 Договора). Указанный акт может быть составлен только в случае наличия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства письменного уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче или об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу или адресу для корреспонденции. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (или иного документа) о передаче **Объекта долевого строительства** Участнику.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном законодательством.

6.9. При обнаружении существенных недостатков **Объекта долевого строительства** Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, при этом Застройщик обязан устранить существенные недостатки **Объекта долевого строительства** в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют Участнику долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства начать в ней проведение строительных и отделочных работ. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения Застройщиком стороны вносят в акт приема-передачи.

6.10. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении), либо направить СМС-уведомление либо иными возможными способами довести соответствующую информацию до Участника. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения Участником соответствующего письменного уведомления (соответствующей информации).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан **Застройщиком Участнику** по Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на

Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является **Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию**.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет три года со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в МКД. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. На момент передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в объекте выполняется базовая отделка в объеме, указанном в проектной документации.

7.5. Если МКД построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;
- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных гл. 6 Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных гл. 4. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

7.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.12. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения **Сторонами** всех своих обязательств по Договору.

8.2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения п. 6.5. Договора Участником долевого строительства, Застройщик имеет право демонтировать произведенные работы за счет Участника долевого строительства, либо в установленном законом порядке расторгнуть Договор.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный соглашением Сторон срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор и вернуть все переданное другой Стороне по Договору.

9.8. Застройщик вправе все уведомления, указанные в настоящем пункте, направить путем отправки СМС-уведомления. **При наличии отправки СМС-уведомления и размещения**

информации о наличии форс-мажорных обстоятельств на официальном сайте, Участник считается надлежаще уведомленным об указанных обстоятельствах.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон. С момента заключения Договора все устные соглашения, предварительные договоры, заключенные между сторонами ранее в отношении **Объекта долевого строительства**, теряют силу.

10.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определяется дополнительным соглашением Сторон. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию стороны несут в соответствии с законодательством.

10.3. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

10.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не оговорено в Акте приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

10.5. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров.

10.6. В случае невозможности урегулировать разногласия путем переговоров, все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. **При этом стороны договорились, что все не урегулированные путем переговоров споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением Договора, на основании ст. 32 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации о договорной подсудности, в случае подачи иска Застройщиком, подлежат рассмотрению в Люберецком городском суде Московской области.**

10.7. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.8. Подписав Договор, Участник предоставляет Застройщику свое письменное согласие на обработку (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ)) и совершение любых действий (операций) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, с персональными данными, указанными в Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Договора, в том числе в целях:

- оповещения **Участника** об изменениях в продуктовой линейке, новых продуктах, услугах и работе **Застройщика**;
- направления уведомлений и требований **Застройщика** (в том числе с использованием электронных видов связи: СМС-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств **Участника**;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению **Участником Застройщику**.

Данное положение распространяется на случаи предоставления **Участником** информации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, а также передачу информации в целях реализации прав, предусмотренных Договором. **Участник** при подписании Договора выражает согласие на обработку указанных в Договоре персональных данных с использованием автоматизированных систем при условии соблюдения установленных действующим законодательством РФ требований к указанным системам.

Указанное в настоящем пункте письменное согласие сохраняет силу в течение срока действия Договора.

10.9. Каждая из сторон самостоятельно несет ответственность за правильность реквизитов, указанных в Договоре, и негативные последствия, вызванные неправильным указанием отдельных реквизитов.

10.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.11. Приложения к Договору

Приложение № 1 -План размещения МКД Местоположение Объекта долевого строительства на плане МКД

План размещения МКД

миГенплан

Местоположение Объекта долевого строительства в МКД

миПланировка

Добавляется в случае заказа дополнительных улучшений Объекта долевого строительства

Приложение № 2

Состояние Объекта долевого строительства в результате дополнительных улучшений

Состояние Объекта долевого строительства в результате дополнительных улучшений

1. Состояние Объекта долевого строительства после улучшений:

Комната: потолки – натяжные потолки матовые белые без потолочного плинтуса по периметру комнаты; стены – штукатурка/шпатлевка, обои бумажные; полы – цементно-песчаная стяжка, подложка, ламинат, наличие ПВХ плинтуса по периметру пола комнаты; подоконники ПВХ под окном и под балконной дверью, цвет белый; откосы из гипсокартонного листа с покраской или ПВХ утепленные, дверь межкомнатная глухая без замка без витражных стекол;

кухня (кухня-ниша): потолок – натяжной матовый белый без потолочного плинтуса по периметру кухни; стены – фартук над рабочей зоной на высоту $0,9\text{ м} \pm 0,05\text{ м}$ от $0,6\text{ м} \pm 0,2\text{ м}$ до $1,5\text{ м} \pm 0,2\text{ м}$, простая штукатурка/шпатлевка К1, обои бумажные; полы – цементно-песчаная стяжка, подложка, ламинат, наличие плинтуса по периметру пола кухни, дверь не предусмотрена, имеются точки подключения холодного и горячего водоснабжения и канализации (без установки раковины и смесителя);

санузел (ванная комната, туалет): пол – гидроизоляция, стяжка, керамическая плитка; потолок – натяжной матовый белый, стены обложены керамической плиткой до отметки $1,7\text{ м} \pm 0,2\text{ м}$ от чистового пола только над ванной и раковиной, в остальной части - покрашены; смеситель, состоящий из душевой лейки и смесительного крана с длинным изливом, полотенцесушитель, проведена разводка труб открытым способом (короб не установлен), наличие новой раковины, нового унитаза, новой ванной (стальная, без экрана); дверь шпонированная без витражных стекол, установлены бортики вокруг ванны;

коридор: потолок – натяжной матовый белый без потолочного плинтуса по периметру коридора; стены – простая штукатурка/шпатлевка К1, обои бумажные, полы – цементно-песчаная стяжка, подложка, ламинат, наличие плинтуса по периметру пола коридора,

осуществлена электрическая разводка: на кухне - кабелем $3 \times 4\text{ мм}^2$ для электрической плиты 1-шт, отдельным кабелем $3 \times 2,5\text{ мм}^2$ для электрических розеток – 2 шт., в каждой из жилых комнат -розетка электрическая - 2 шт. (кабель $3 \times 2,5\text{ мм}^2$), в коридоре - розетка электрическая - 1 шт., под выключателем в с/у кабель $3 \times 2,5\text{ мм}^2$, выключатели одноклавишные в каждом помещении, в санузле имеется светильник над входной дверью, в коридоре имеется светильник над входной дверью, в каждой из жилых комнат и в кухне имеется электрическая лампочка по центру комнаты, в комнате, где есть выход к корзине для установки кондиционера установлена 1 розетка в уровне выше 2 м – кабель $3 \times 2,5\text{ мм}^2$.

2. Срок – не более 4-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.
3. **Застройщик сообщает, что в рамках настоящего гарантийного письма** выбор отделочных материалов при выполнении работ (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные аналогичные материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.
4. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень

отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

5. Гарантийный срок на улучшения, указанные в настоящем приложении, составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае составления одностороннего Передаточного акта – с момента подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Если на оборудование и/или материалы, примененные Застройщиком при выполнении работ по отделке, производителем (изготовителем) установлен гарантийный срок менее 12 месяцев, то гарантийный срок на такие материалы и оборудование признается равным гарантийному сроку, установленному производителем (изготовителем).
6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
7. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.
8. Мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплачиваются участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, в случае их предоставления Участнику долевого строительства, указанные в Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Сторона (Кредитор). Сокращенное наименование
 Сторона (Кредитор). Юридический адрес
 ИНН/КПП Сторона (Кредитор). ИНН /
 Сторона (Кредитор). КПП
 ОГРН Сторона (Кредитор). ОГРН
 р/с Сторона (Кредитор). Расчетный счет в
 Сторона (Кредитор). Банк
 БИК Сторона (Кредитор). БИК
 к/с Сторона (Кредитор). Корр. счет

Контактный телефон: Сторона (Кредитор).
 Главный телефон
 Адрес для направления корреспонденции:
 (почтовый адрес): Сторона (Кредитор).
 Фактический адрес

Генеральный директор

_____/ Сторона
 (Застройщик). Уполномоченное лицо. ФИО
 (для подписи)

Участник долевого строительства:

Сторона (Дебитор). Реквизиты
 СНИЛС: Стороны (Дебитор). СНИЛС
 Контактный телефон: Стороны (Дебитор).
 Контактный телефон
 E-mail: Стороны (Дебитор). Электронная почта
 Адрес для направления корреспонденции: Стороны
 (Дебитор). Адрес для корреспонденции

_____/ Сторона (Дебитор).
 ФИО (для подписи)
 мтДоверенность