

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № __/23-ЛВ-ДДУ

Московская область
пгт Свердловский

"__" _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа Развития Территории», (ОГРН: 1175050008143, дата государственной регистрации: 28 августа 2017 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ИНН: 5050134030, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, город Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Михаила Марченко, строение 5А, пом.8), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Бондаренко Алексея Александровича, действующего на основании Устава, и _____ именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Коршуновой Евгении Ильиничны, действующей на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа Развития Территории» (ОГРН: 1175050008143, дата государственной регистрации: 28 августа 2017 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ИНН: 5050134030, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, город Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Михаила Марченко, строение 5А, пом.8), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:14:0030503:1006, общей площадью 7505м², разрешенное использование: под многофункциональную комплексную жилую застройку, строения и сооружения вспомогательного использования, категория земель: земли населённых пунктов, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский р-он, рп. Свердловский, привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Договором долевого участия и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке объекта: РФ, Московская область, Щелковский район, рп Свердловский; "2-секционные 12-14-16-этажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями корп. №23 и №24 (позиция по ППТ) с наружными инженерными сетями по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, МКЖЗ "Лукино-Варино", корп. 23 (далее - Многоквартирный жилой дом), на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Сведений о строящемся Многоквартирном жилом доме в соответствии с проектной документацией:

- Площадь застройки 1135,30 кв.м.
- Общая площадь здания 14528,20 кв.м.
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) - 9990,40 кв.м.
- Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) - 9625,80 кв.м.
- Класс энергоэффективности С+.
- Класс сейсмостойкости отсутствует.
- Материал наружных стен и каркаса объекта:

С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- Материал перекрытий:
Монолитные железобетонные.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся

(создаваемом) Многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы со всеми изменениями и дополнениями к ним:

- Разрешение на строительство № RU50-14-13034-2019, выдано Министерством жилищной политики Московской области от «19» февраля 2019 года;

- Проектная декларация, размещенная Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства, содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

- Положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 00063-20ИСХ/ЗОСТ от 30.04.2020г.

- Договор аренды земельного участка № А/23/05-19 от 30.05.2019 года. Объект права - земельный участок, общей площадью 7505м2, кадастровый номер 50:14:0030503:1006, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под многофункциональную комплексную жилую застройку, строения и сооружения вспомогательного использования, адрес (место нахождения объекта): Московская область, Щелковский р-он, рп. Свердловский. Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области 03.07.2019 за № 50:14:0030503:1006-50/014/2019-1.

Земельный участок с кадастровым номером 50:14:0030503:1006 имеет ограничение прав в виде ипотеки. Ограничение прав установлено в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» на основании Договора об ипотеке «залоге недвижимости» от 24.12.2019 года №296/097-19.

1.4. Объект долевого строительства (далее также Объект): указанное в данном Договоре жилое помещение с лоджией (балконом) в виде отдельной квартиры, состоящей из жилого помещения, с применением $K=1.0$, остекленной лоджии, принадлежащей жилому помещению и расположенное по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус №23 (позиция по ППТ), которое входит в состав Многоквартирного жилого дома, подлежат передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки указанные в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства будет сдаваться Участнику долевого строительства в следующем виде:

- Межкомнатные перегородки выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, на высоту 0,6м от уровня чистого пола в соответствии с заключением экспертизы;
- Выполняется установка входных дверных блоков;
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
- Подоконные доски не устанавливаются;
- Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется (по разъяснению МНИИТЭП – под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);
- тепло-звукоизоляция полов не выполняется;
- стяжки по утеплителю не выполняются;
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливаются;
- Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- Электромонтажные работы ограничиваются установкой в квартире щитка механизации (электроразводка по квартире не выполняется);
- Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
- Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на окончное устройство без ввода в квартиры;
- Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;
- Поквартирные электросчетчики устанавливаются;
- Система отопления выполняется в объеме проекта;

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
- гидроизоляция сантехнических узлов не выполняется;
- Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитаза, мойки) не устанавливается;
- В ванной комнате предусматривается устройство проводника, для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняется собственниками помещений;
- Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются;
- Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений.
- Объект долевого строительства будет сдаваться без отделки.

Окончательное определение адреса Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

1.5. Участник долевого строительства – лицо, заключившее Договор долевого участия, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома на условиях Договора долевого участия.

1.6. Затраты (расходы) Застройщика на строительство Объекта долевого строительства – сумма затрат Застройщика связанных с организацией строительства и сдачей в эксплуатацию Многоквартирного дома с нежилыми помещениями, входящими в его состав, в том числе, затраты на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- прочие расходы Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором долевого участия, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным Кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

1.8. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту долевого строительства, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус №23 (позиция по ППТ) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно следующее жилое помещение в виде отдельной квартиры:

Секция	Этаж	Номер на площадке	Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь объекта долевого строительства, кв.м.

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

План Объекта долевого строительства обозначен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.2. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2022 года.

По Договору допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства с указанием срока передачи, а также размещает всю необходимую информацию, в том числе о досрочной передаче Объекта долевого строительства, на сайте www.su22.ru.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАСХОДОВ

3.1. Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных в соответствии с п.1.6.настоящего Договора.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) **00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) **копеек**.

Объект долевого строительства состоит из общей площади квартиры и площади балконов, лоджий и веранд, при этом площадь балконов, лоджий и веранд оплачивается по цене одного квадратного метра, указанного в настоящем пункте Договора, с применением коэффициента $K=1.0$, без соответствующих коэффициентов приведения (понижающих коэффициентов, применяемых БТИ при подсчете общей площади Объекта долевого строительства).

3.3. Участник долевого строительства вправе оплатить Цену договора из кредитных денежных средств, привлеченных денежных средств сторонних юридических и физических лиц, выполнением работ, оказанием услуг, зачетом встречных однородных требований, или другим способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.4. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, осуществляется Участником долевого

строительства путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в уполномоченном банке (ЭСКРОУ-АГЕНТ) по договору банковского счета эскроу на следующих условиях:

ЭСКРОУ-АГЕНТ: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ», адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10., универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона +7 (495)775-86-86 (далее – «Уполномоченный банк»).

Срок заключения договора банковского счета-эскроу Участником долевого строительства в Уполномоченном банке: в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

Депонент: _____.

Бенефициар (ЗАСТРОЙЩИК): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа Развития Территории», ОГРН: 1175050008143.

Депонируемая сумма: _____ (_____) **00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее _____.

Срок условного депонирования денежных средств: по 30.03.2022 г. включительно, может быть продлен в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ, Участником долевого строительства и ЭСКРОУ АГЕНТОМ, на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИКА, направляемого ЭСКРОУ АГЕНТУ, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев со срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, согласно проектной декларации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 1/24-ЛВ-ДДУ от 15.05.2020 г., НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ (должностному лицу ЗАСТРОЙЩИКА) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ на основании письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Участник долевого строительства вправе направить ЭСКРОУ-АГЕНТУ на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Срок представления Участником долевого строительства в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора: в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации Договора.

В случае отказа ЭСКРОУ АГЕНТА от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения ЭСКРОУ АГЕНТОМ договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", ЗАСТРОЙЩИК может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

Основания перечисления Бенефициару (ЗАСТРОЙЩИКУ) депонированной суммы - представление Бенефициаром в течение срока условного депонирования:

- заявления на выплату денежных средств со Счета эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со Счета эскроу от имени Бенефициара (ЗАСТРОЙЩИКА);
- разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права

собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации.

Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (ЗАСТРОЙЩИКУ) депонированной суммы - не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром (ЗАСТРОЙЩИКОМ) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета - эскроу) Оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы средства со счета эскроу перечисляются на счет Бенефициара (ЗАСТРОЙЩИКА) №40702810600480001391, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266.

В случае изменения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в течение срока действия договоров счета эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета эскроу.

3.5. В случае, если по результатам обмеров, проведенных по окончании строительства Многоквартирного дома, фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления о результатах обмеров, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства _____ (_____) **копеек** с применением коэффициента $K=1.0$ ко всем площадям Объекта (в том числе лоджиям, балконам и др.).

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, возврат Участнику долевого строительства денежных средств не производится.

Перерасчет денежных средств по Договору, на основании последующих обмеров, выполненных по вызовам Участника долевого строительства, не производится.

3.6. Участник долевого строительства дополнительно осуществляет оплату следующих расходов, которые не входят в Цену Договора:

3.6.1. За государственную регистрацию Договора, а также все изменения и дополнения к нему, в том числе договора уступки прав требования, права собственности на объект в регистрирующих органах, в том числе в соответствующем территориальном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав по месту нахождения Объекта долевого строительства;

Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

3.6.2. За эксплуатационные расходы и коммунальные платежи по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также расходы, связанные с содержанием, охраной Многоквартирного жилого дома, техническим обслуживанием дома и вывозом твердых бытовых отходов в следующем порядке:

- до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан единовременно оплатить Управляющей компании или Товариществу собственников жилья, которые эксплуатируют многоквартирный дом, предварительные платежи за четыре месяца (считая со дня ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) за вышеуказанные расходы соразмерно площади Объекта долевого строительства;

- после принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства оплачивает коммунальные платежи и иные эксплуатационные расходы в порядке, размере и сроки, установленные в заключенном между Управляющей компанией или с ТСЖ и Участником долевого строительства договоре на управление Многоквартирным жилым домом.

Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику или Управляющей компании или ТСЖ расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по содержанию и охране Многоквартирного жилого дома, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства пропорционально общей площади Объекта долевого строительства.

3.7. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства, согласно Договору, и всеми затратами на строительство, предусмотренными п. 1.6. Договора, необходимыми для строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного жилого дома (в том числе Объекта долевого строительства), а также на возмещение затрат Застройщика, связанных с его строительством (созданием) в соответствии с п.1.6. Договора и на иные цели, предусмотренные законом и Договором.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.3. Договора.

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, которое Стороны обязуются заключить в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента направления Застройщиком об этом уведомления Участнику долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего Договора.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства (квартира), на момент его передачи в собственность Участника долевого строительства, при выполнении последним своих обязательств по Договору:

а) представляет долю Участника долевого строительства в строящемся объекте;
б) свободен от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Застройщика;

в) не обременен по вине Застройщика какими бы то ни было, предусмотренными законодательством Российской Федерации, ограничениями и обстоятельствами, влияющими на права владения, пользования и распоряжения ей, в том числе:

со стороны Застройщика:

- не продан;

- не сдан в аренду;

- не заложен;

- не отчужден и не переуступлен в любой форме и на любых условиях.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3. и п. 3.4. Договора, внести все платежи,

предусмотренные Договором.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в семидневный срок со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства в предусмотренный законом и Договором срок (иного уклонения от его подписания), Объект передается Участнику долевого строительства на основании одностороннего акта, оформляемого в соответствии с положениями действующего законодательства, при этом Застройщик считается исполнившим свои обязательства по Договору надлежащим образом.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. С момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию заключить с Управляющей компанией или ТСЖ соответствующий договор на управление Многоквартирным жилым домом и оплату коммунальных и иных эксплуатационных расходов, указанных в п. 3.6.2. Договора. В случае выбора способа управления в форме ТСЖ, в указанный в настоящем пункте срок либо вступить в члены ТСЖ, подав соответствующее заявление, либо заключить с ТСЖ договор на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.5. Участник долевого строительства обязуется нести следующие расходы, связанные с государственной регистрацией Договора:

- за технические услуги по оформлению пакета документов для государственной регистрации Договора и государственной учетной регистрации;
- затраты, связанные с нотариальными действиями, необходимыми для государственной регистрации Договора;
- иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, соглашений о расторжении и иных соглашений к нему.

Для государственной регистрации Договора Участник долевого строительства заключает договор на оказание услуг по регистрации договора долевого участия.

4.2.6. Предоставить Застройщику в течение 4 (Четырех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариальную доверенность на представителей Застройщика с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления, требуемых для подачи на регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, с любыми третьими лицами.

4.2.7. Участник долевого строительства несет риски негативных последствий, связанных с не предоставлением им в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, необходимых документов (нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на данные действия и иные необходимые документы).

4.2.8. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить Застройщика (Отдел оформления права собственности) по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные Застройщиком по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.

4.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования перепланировки в установленном законом порядке, производить изменения планировки квартиры.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации настоящего Договора

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с Участником долевого строительства в случае изменения проектно-сметной документации.

5.1.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

5.1.4. В течение срока действия Договора один раз в одностороннем порядке изменить срок ввода в эксплуатацию не более, чем на 90 (Девяносто) календарных дней, путем письменного уведомления Участника долевого строительства и без подписания с ним соответствующего дополнительного соглашения. Данное уведомление является надлежащим, если оно совершено в письменном виде и доставлено до получателя с подтверждением получения, заказным отправлением.

5.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на оплату процентов за пользование кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Многоквартирного жилого дома, а также на оплату основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Многоквартирного дома.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при наличии вины, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. Все штрафы и неустойки, предусмотренные Договором, взыскиваются на основании получения письменной претензии от Стороны, взыскивающей штрафные санкции.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических

регламентов, проектной документации с учетом п. 1.4. Договора, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами, а при отсутствии такого согласования в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантия не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства и общее имущество Многоквартирного жилого дома. Застройщик не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие ненадлежащего ремонта или перепланировки, а также ненадлежащей эксплуатации Объекта.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту либо иному документу о передаче Объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 2.3. Договора.

8.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 8.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев с момента, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

8.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора, а в ином случае одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением последнему экземпляра договора уступки.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойки и иным штрафным санкциям не допускается.

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

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.2 Не допускается расторжения Договора по инициативе Участник долевого строительства (односторонний отказ от исполнения договора) в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства.

10.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика:

- при просрочке внесения цены Договора Участником долевого строительства более чем на два месяца, в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производится путем единовременного внесения платежа;

- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей (нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производится путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре или вручено ему лично под расписку.

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

10.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

10.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных ЭСКРОУ АГЕНТОМ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения ЭСКРОУ АГЕНТОМ указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) дней со дня прекращения обстоятельств (бедствий) известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Подписывая настоящий договор, Участник даёт свое согласие на обработку застройщиком персональных данных участника, определённых Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющим личность, контактном телефоне, адресе электронной почты, и иных данных, необходимых для использования услуг, предоставляемых Обществом, для целей заключения с Обществом договоров и их дальнейшего исполнения, участия в проводимых Обществом акциях, опросах, исследованиях, направленных на улучшения качества предоставляемых Обществом услуг, предоставления информации об оказываемых Обществом услугах, и для проведения Обществом маркетинговых мероприятий. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными

физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. Договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по Договору.

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.6. Все изменения и дополнения, кроме оговоренных в Договоре, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора.

12.7. Все уведомления, извещения, сообщения и пр. являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте (в предусмотренных Договором случаях – с описью вложения) заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в Договоре почтовым адресам сторон или вручены им лично под расписку.

Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства является размещение информации (сообщений, уведомлений, извещений и пр.) на сайте www.su22.ru (в том числе, уведомлений согласно п.8.4.Договора).

12.8. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.

12.9. Договор, дополнительные соглашения к нему и (или) уступка прав требования по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в отделе Федеральной регистрационной службы на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного жилого дома и считаются заключенными с момента такой регистрации.

12.9.1. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Группа
Развития Территории»:** 141140, Россия, Московская
область, город Лосино-Петровский, рабочий поселок
Свердловский, ул. Михаила Марченко, строение 5А,
пом.8
ИНН: 5050134030,
КПП: 505001001
р/сч: 40702810600480001391,
в Непубличном акционерном обществе
БАНК ДОМ.РФ
к/сч: 30101810345250000266
БИК: 044525266

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ А.А. Бондаренко