[**ДОГОВОР**](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC640E06F68F9919F83C94AE3E7C3G) **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАГИ»**, ОГРН 1125012008835, ИНН 5012075539, КПП 501701001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Соляника Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее – «Договор», о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома (далее – Жилой дом) с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU50-8-15365-2020 от «09» апреля 2020 г., выданное Министерством жилищной политики Московской области на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных 4-этажных жилых домов;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) 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» (далее – «Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4FF9B7374A0155CAA91C1CB3F6742789DADB204EED6EDB50BCF8FD2DC6E4C0G) № 214-ФЗ»)». Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <https://skazka-ndv.ru/>, а также в единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф.

- Земельный участок принадлежат застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков № КП/ЗУ-150421-2 от 21 апреля 2015г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.05.2015 года, номер регистрации 50-50/008-50/008/004/2015-506/2 с кадастровым номером 50:08:0050313:47 (далее по тексту договора – Земельный участок); Земельный участок является предметом залога по обязательствам Застройщика перед ПАО «Сбербанк России» по Договору ипотеки (далее по тексту договора – Земельный участок).

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Жилого дома, имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**1.2.** Объект долевого строительства – жилое помещение общей площадью **\_\_\_\_** кв. м., и общее имущество в строящемся многоквартирном жилом доме **№ \_\_\_\_,** расположенном на земельном участке площадью 94 600 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м. с кадастровым номером 50:08:0050313:47 по строительному адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилой Дом  № | Условный номер  Объекта долевого строительства  (квартиры) | Номер на площадке | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м. | Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/ веранды с применением понижающего коэффициента, кв. м. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

* все перегородки (кроме шахт и разделяющих кухни от жилых зон) в квартирах выполняются высотой в один ряд блока;
* в квартирах устанавливаются входные двери;
* жилые входные группы помещений на 1 этаже, лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой;
* установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов;
* Установка индивидуального газового котла с подключением газовой и электрической сети (пуск газа согласно действующему законодательству осуществляет Мособлгаз после получения квартиры по АПП);
* Установка дымохода;
* Разводка труб системы отопления в квартирах с установкой приборов отопления;
* Подводка водопровода до квартиры;
* Подводка вытяжной вентиляции до квартиры;
* Подводка электросети к квартире с установкой и подключением распределительного щитка у входной двери изнутри квартиры.

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

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию осуществляется Застройщиком за свой счет или за счет привлеченных денежных средств Инвесторов.

Под **общей площадью Объекта долевого строительства** понимается сумма площадей ее жилых и не жилых помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (для лоджий и балконов подсчитываемая с понижающим коэффициентом – 0.5 и 0.3).

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является **проектной общей площадью Объекта долевого строительства** (определенной на основании проектной документации).

Окончательная, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства, путем фактического обмера Объекта долевого строительства (**фактическая общая площадь Объекта долевого строительства**).

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть (будут) изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника. Под межеванием понимается выделение отдельных земельных участков под каждый многоквартирный дом и объекты коммерческой инфраструктуры (предусмотренные утвержденным проектом планировки). Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо- тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

**1.3.** Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки, указанные в п. 4.1.2 настоящего Договора.

**2.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее **09 октября 2023 года**, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору.

         Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

Срок передачи Объекта долевого строительства также может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок. Так же безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Уведомление о продлении срока окончания строительства опубликовывается застройщиком в проектной декларации (путём внесения изменений), размещённой по адресу, указанному в пункте 1.1. настоящего договора, и считается надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о продлении сроков строительства, Участник долевого строительства соглашается с тем, что дополнительного уведомления путём направления письменного изменения в данном случае Застройщик не производит. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства, указанный в п. 2.3 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменён) соответствующим актом органа власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение срока передачи Объекта долевого строительства в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

**3.2.** Цена настоящего Договора **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена Договора определена как произведение общей площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевой строительства.

Для определения Цены Договора Сторонами согласована цена одного квадратного метра Объекта долевой строительства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

**3.4.** По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

**3.5.** В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами БТИ по завершении строительства, условия изменения Цены Договора и порядок расчетов между Сторонам являются следующими.

Если по результатам обмеров органами БТИ фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии, террасы, веранды, балконы), отличается от проектной общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то Цена Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, указанною в п. 3.2 настоящего Договора на фактическую общую площадь Объекта долевого строительства (включая лоджии и/или террасы, веранды, балконы), выявленную в результате обмеров органами БТИ.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

В случае изменения цены Договора в результате изменения фактической площади Объекта долевого строительства, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства (в случае уменьшения фактической площади Объекта) или доплате Участником долевого строительства Застройщику (в случае увеличения фактической площади Объекта) в течение срока, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, до подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Объекта в результате возведения (строительства) межкомнатных перегородок Цена Договора изменению не подлежит.

**3.6.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.7.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

**3.8.**  Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

1) Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

2) Депонент: Участник долевого строительства;

3) Депонируемая сумма **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**;

4) Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МАГИ», ОГРН 1125012008835, ИНН/КПП 5012075539/501701001, специальный расчетный счет застройщика № 40702810838000086468 в ПАО «Сбербанк России» корр. счет № 30101810400000000225, БИК 044525225;

5) Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: 3 (трех) календарных месяцев с даты регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7563 от «26» марта 2020 г.

6) Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): специальный счет Застройщика № 40702810838000086468 в ПАО «Сбербанк России» корр. счет № 30101810400000000225, БИК 044525225.

7) Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования): срок ввода объекта в эксплуатацию плюс 6 (шесть) месяцев.

8) Все расходы, в соответствии с тарифами банка (Эскроу-агента), по открытию и обслуживанию Счета эскроу несет Застройщик (Бенефициар);

9) Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом 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»;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10) Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), следующих документов:

-разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

**3.9.** Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 2.3. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

**3.10.** Порядок заключения договора счета эскроу:

3.10.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участник долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участник долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участник долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

3.10.2. Депонент (Участник долевого строительства) обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участник долевого строительства (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участник долевого строительства) передать банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

3.10.3. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

3.10.4. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

3.10.5. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**4.1.2.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты предоставления документов Участником подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**4.1.3.** Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях:

строительства (создания) Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, подлежащих исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание), в том числе затрат, произведенных Застройщиком за счет собственных средств для целей строительства Жилого дома;

возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным;

строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Жилого дома.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11 Договора) (НДС не облагается – подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

**4.1.4.** После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

**4.1.5.** В случае если строительство (создание) Жилого 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.6.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

**4.1.7.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.1.8.** По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.1.9.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.1.10.** Нести все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.1.11.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:

**4.1.11.1.** принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

**4.1.12.** Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Жилого дома, в частности (но не ограничиваясь):

на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям;

на выполнение дополнительных обременений, без которых, у Застройщика отсутствует возможность осуществлять строительство Жилого дома и подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Жилого дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.);

на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.;

на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Жилого дома.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.**Своевременно, в срок предусмотренный п.3.8. Договора, исполнить обязательства по

уплате цены настоящего Договора на Счет эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора.

**4.2.2.** Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от подписания Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.2.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

**4.2.5.** До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ. непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в Жилом доме с целью обеспечения его жизнедеятельности.

**4.2.6.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

**4.2.7.** Заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилого дома и/или заключения договора управления Жилого дома с любой другой управляющей организацией.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

**4.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5. ПРАВА СТОРОН**

**5.1. Застройщик вправе:**

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**5.1.3.** В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

**5.2.2.** 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 Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.3.** Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

**5.2.4.** Производить на Объекте работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.5.** Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3. Участник долевого строительства не вправе:**

**5.3.1.** Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.2.** В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены, указанной в [п. 3.](#Par104)2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.2.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) 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 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

**7.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес электронной почты: для направления ему почтовых отправлений по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

**7.5.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим пунктом Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик через 2 (Два) месяца по истечении срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе 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 одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в договоре, экземпляра одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**7.6.**Стороны обязаны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков делающих Объект непригодным для использования по назначению.

**7.7.** В случае, если в процессе приемки квартиры Участником будут выявлены недочеты/несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.7.6. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в п. 7.8 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора} признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.8.**Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**8.1.** Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

**8.2.** Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре.

**8.3.** Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

**8.4.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.**Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

**9.2.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ и/или потребовать от Участника штраф в размере 20% от цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

**9.3.** Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

**9.4.** Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

**9.5.** Стороны договорились, что учитывая тот факт, что Застройщик осуществляет комплексную застройку территории, во избежание нарушения прав 3х лиц (участников долевого строительства иных МКД возводимых в рамках утвержденного проекта планировки территории) и снижение темпов строительства, предъявление Участником к Застройщику неустойки в случае наличия просрочки передачи Объекта возможно исключительно после ввода в эксплуатацию последнего МКД предусмотренного к строительству в рамках комплексной застройки территории.

**10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**(ФОРС-МАЖОР)**

**10.1.** 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.

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: 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; пожары, 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 настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

**10.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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

**10.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию не более 14 рабочих дней с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

**11.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**11.4.** Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**11.5.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

**11.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**11.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.8.** Настоящий Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один)экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**12. Приложения к Договору**

**12.1.** Все приложения, указанные в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

**12.2.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства;

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО "Специализированный застройщик «МАГИ»**  ОГРН 1125012008835;  ИНН 5012075539;  КПП 501701001  Адрес местонахождения: 143581, Московская область, г. Истра, с. Павловская Слобода, ул. Комсомольская, д. 3А, пом. 53.  Банковские реквизиты:  специальный расчетный счет 40702810838000086468  БИК 044525225  Банк ПАО «Сбербанк России»  Кор/счёт: 30101810400000000225  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.Ю. Соляник/**  м.п. | **Участник долевого строительства:**  **Гр. РФ РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Почтовый адрес:**  **Телефон:**  **эл. почта:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве   
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**План Объекта долевого строительства**

**В многоквартирном жилом доме № \_\_\_ по адресу:**

**Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилой  Дом  № | Условный номер  Объекта долевого строительства  (квартиры) | Номер на площадке | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м. | Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/ веранды с применением понижающего коэффициента,  кв. м. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Материал наружных стен – ячеисто-бетонные блоки.

Наружные торцевые стены - ячеисто-бетонные блоки.

Материал перекрытий - монолитный железобетон.

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Класс энергоэффективности – С +

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.

Общая площадь многоквартирного дома – 3 427,4 м2

Этажность многоквартирного дома - 4 (количество этажей 5)

*СХЕМА*

Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором участия в долевом строительстве **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.Ю. Соляник/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**