ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№К4/___/К-2018

г. Королёв
Московская область **«__» ____ 201___ г.**

Мы, Общество с ограниченной ответственностью **«ПРОФИ-ИНВЕСТ»**, ИНН5038082114, КПП 503801001, местонахождение: Россия, Московская область, город Пушкино, улица Грибоедова, дом 7, пом.601, в лице генерального директора **Демьянко Анатолия Алексеевича**, действующего на основании Устава, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц серии 50 № 012795177, выдано 13апреля 2011 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Московской области, ОКПО 90175335, ОГРН 1115038002463, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ , дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу:_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,** действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) на земельном участке строительства 2-й очереди застройки **территории, ограниченной улицей Советская микрорайонов Болшево, Первомайский города Королёв Московской области, полосой отвода железнодорожной ветки Москва-Фрязино и рекой Клязьма. Жилой дом № 4 со встроенными административными и офисными помещениями по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Советская**

1.1.2. **Многоквартирный жилой дом – строящийся многоквартирный жилой дом № 4, находящийся по строительному адресу: Московская область, город Королёв, мкр. Первомайский, ул. Советская,**(далее именуемый «Жилой дом») на основании полученного разрешения на строительство.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества, установленными статьями 30 и Главой 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

1.1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

-Разрешение на строительство № RU50-16-9949-2017 от 26.12.2017, выдано Министерством строительного комплекса Московской области;

- Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Советская, из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, общей площадью 10 284 кв.м., категория земель «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 50:45:0020207:82, для использования в целях: многоэтажная жилая застройка, принадлежит ООО «ПРОФИ-ИНВЕСТ» на праве Договора № 40/16 аренды земельного участка 17 октября 2016 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.11.2016 за № 50-50/045-50/045/008/2016-2787/1 (Основание – Протокол Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области № 38 от 30.09.2016 (вопрос 706), дополнительным соглашением № 1 к договору №40/16 аренды земельного участка от 17.10.2016 от 07 августа 2018 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.09.2018 за № 50:45:0020207:82-50/011/2018-3 (Основание – Выписка из Протокола № 29 Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 26.07.2018 по п.49.4), принадлежит на праве аренды ООО «ПРОФИ-ИНВЕСТ»).

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации, установленным требованиям от 20.06.2018 № 00212-18ИСХ/ЗОСТ, выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

1.2.1. **Объект долевого строительства** – структурно обособленное жилое помещение (Квартира), расположенное в Многоквартирном жилом доме, в состав которого входят одна или несколько комнат, помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участникам долевого строительства, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, входящее в состав общего имущества указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого), в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной декларацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

Объект долевого строительства (Квартира) должен быть передан в состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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 и передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) - общая площадь жилого помещения и общая площадь вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, террас.

1.3. **Участник долевого строительства** –физическое лицо (юридическое лицо), вносящее Застройщику денежные средства для строительства Жилого дома на условиях настоящего Договора.

Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.4. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена «13» июня 2018 г. в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет"), на сайте: dol.minstroyrf.ru (Минстрой России, а также на сайте Застройщика: www.профи-инвест.рф.

Участник ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора.

1.5. **Цена договора -** размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2.1. настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) силами других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства в составе имущества, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором Цену в установленный договором срок и принять Объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома по Акту приема-передачи.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с ГК РФ, Федеральным законом № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом № 218ФЗ от 29 июля 2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 26.04.2021.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии полного и надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору.

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику, указанные в настоящем пункте и п.2.3. Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменения законодательства о градостроительной деятельности, изменение 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» (далее – Закон № 214-ФЗ), введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области.

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

2.5.Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования на передачу Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику.

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Жилом доме, а также на прилегающей к Жилому дому территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором. Участник осведомлен и согласен с тем, что Застройщик выполняет работы по Объекту долевого строительства, указанные в Приложении № 2 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре.

2.6.Гарантийный срок на объект строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.6.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок комплектующих Объект долевого строительства изделий, деталей, узлов и агрегатов (включая, но, не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, окон, радиаторов отопления, полотенцесушителей, электропроводки, электрических/водных счетчиков и т.п.) устанавливаются производителями данных устройств.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства либо Жилищного дома или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо Жилого дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

2.7.Стороны определились, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема – передачи несет Застройщик.
2.9. Адрес Жилого дома присваивается при вводе Жилого дома в эксплуатацию. В случае изменения строительного адреса Жилого дома и изменения нумерации квартир Стороны не оформляют дополнительные соглашения, а отражают данные изменения в акте приема-передачи.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет ---------- **рублей 00 копеек,** НДС не облагается. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства, НДС не облагается.

Расчетная цена за 1 (Один) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по контрольно-пропускному пункту на объекте строительства, услуги по строительному контролю за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы, заключения, согласования, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; оплата за земельные участки; расходы по межеванию земельных участков, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по договору № 6-РТ от 24.09.2013 года «О развитии застроенной территории», в том числе инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализования, газоснабжения), работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома и т.п. Услуга Застройщика считается оказанной в момент регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. По окончанию строительства разница между денежными средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство будет являться экономией Застройщика, остающейся у него в распоряжении.

3.2. Оплата Цены Договора выплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:
- цена договора в размере _____ **рублей 00 копеек** Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в течение 7 (Семи) рабочих дней.

Оплата может быть произведена любыми способами, не противоречащими действующему законодательству.

При оплате Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов.

3.3. Цена Договора, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, не является твердой и может изменяется в случае нарушения Участником порядка оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. В этом случае цена Договора определяется Сторонами, исходя из установленной выше цены 1 (Одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в зависимости от периода фактического внесения Участником денежных средств: в течение 15 календарных дней со дня истечения срока уплаты цены Договора либо части Цены Договора (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период), указанной в п.3.2. Договора, – размер цены 1 (Одного) квадратного метра возрастает на 5% относительно цены 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. Договора; в течение 30 календарных дней, но не ранее 15 календарных дней со дня истечения срока уплаты цены Договора либо части Цены Договора (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период), указанной в п.3.2. Договора – размер цены 1 (Одного) квадратного метра возрастает на 10% относительно цены 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. Договора; в течение 40 календарных дней, но не ранее 30 календарных дней со дня истечения срока уплаты цены Договора либо части Цены Договора (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период), указанной в п.3.2. Договора – размер цены 1 (Одного) квадратного метра возрастает на 15% относительно цены 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. Договора.

При изменении Цены Договора в порядке, предусмотренном п.3.3. Договора, Цена Договора считается измененной Сторонами с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Изменение Цены Договора влечет пропорциональное изменение размера и перерасчет платежей, вносимых Участником, с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При увеличении Цены договора в случаях, предусмотренных в пункте 3.3. Договора, заключение дополнительного соглашения между Сторонами Договора не требуется.

Стороны настоящим подтверждают, что доплата за изменение размера цены 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п.3.3. настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

3.4. Участник в течение 10 календарных дней со дня изменения Цены Договора, рассчитанной на основании п.3.3. Договора, обязуется произвести доплату Застройщику, с учетом размера ранее внесенных платежей (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период), исходя из разницы в цене 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, определенной в порядке, предусмотренном п.3.3. настоящего Договора.

3.5. Все затраты, связанные с оформлением, подписанием и регистрацией данного договора, а также перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.6. Помимо указанного взноса Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по Охране объекта долевого строительства, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента ввода жилого дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи (в том числе составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в соответствии с п. 5.2.8. Договора и Заключения договора с обслуживающей жилой дом организацией в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей жилой дом организацией, пропорционально жилой площади Объекта долевого строительства. Оплата указанной компенсации производится Участником долевого строительства единовременным платежом за период со дня введения многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до дня подписания Сторонами настоящего Договора акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течении 5(Пяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего счета, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Размер компенсируемых Застройщику расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в цену Договора.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемым при вводе Жилого Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Жилым домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Жилого Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

3.7. Площадь (общая) Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, является ориентировочной. Уточненная площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в Приложении 1 настоящего Договора. При этом Стороны договорились, что общая площадь Объекта долевого строительства по Договору определяется как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства **с** учетом лоджии, балконов, террас и веранд. В случае отклонения уточненной (фактической) площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, но не превышающих 5 % от общей площади Объекта долевого строительства, Стороны производят дополнительные взаиморасчеты, исходя из цены 1 (Одного) квадратного метра, указанного в п.п. 3.1., 3.3. настоящего Договора, в течении 10 (Десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Застройщика к участнику или подписания акта сверки взаиморасчетов между Застройщиком и Участником. Односторонний зачет Участником доплаты цены Договора не допускается.

Сумма подлежащих доплате Участником Застройщику денежных средств определяется исходя их величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных БТИ ИЛИ КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ, И РАСЧЕТНОЙ ПЛОЩАДЬЮ Объекта долевого строительства, указанной в Приложении 1 к настоящему Договору, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1 настоящего Договора с учетом положений п.3.3. настоящего Договора. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не предусматривается.

3.8. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта Долевого строительства, установленная в п.3.7. Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Передать документы, требуемые законом, в орган регистрации прав, а именно:

- подготовить и подать документы необходимые для государственной регистрации Договора –в течении 1 (одного) месяца после подписания Договора Сторонами.

Невыполнение Участником обязательств, предусмотренных п.4.2.1. настоящего Договора, освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом.
4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии со ст.18 214-ФЗ.
4.1.3. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.
4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный Договором, при условии исполнения Участником финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.7. Договора. При этом Застройщик вправе проводить фото-видео-фиксацию осмотра Объекта долевого строительства и передачи его Участнику.
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, 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 к Договору.
4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.
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, а именно:
-Акт приема-передачи Объекта долевого строительства – в 2-х экземплярах,
-Дополнительное соглашение к договору долевого участия (при его наличии) - в 1-ом экземпляре.
4.1.9. Сообщить Участнику об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.
4.1.10. Произвести обязательные отчисления (взносы) в порядке ст.10 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4.1.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику, в случае предусмотренном п.5.2.8. настоящего Договора.
4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:
4.2.1. Предоставить Застройщику все необходимые документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора, включая нотариально удостоверенную доверенность на предоставления интересов Участника в органе регистрации прав, согласие супруга (и) (при необходимости). Участник обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (Двух)рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
4.2.2. Своевременно и полностью произвести оплату в соответствии с условиями настоящего Договора.
В случае оплаты Договора ранее его государственной регистрации возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
4.2.3.В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.п. 3.2., 3.3. Договора, уплатить 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 до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.
4.2.4. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи.
4.2.5. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче при условии исполнения финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты, установленной п.п. 3.3., 3.7. настоящего Договора.
При этом, в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ Участник несет риск неполучения указанного уведомления Застройщика в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
4.2.6. При уклонении Участника от приемки Объекта долевого участия в вышеуказанный срок или при отказе от приемки Объекта долевого участия, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном п.5.2.8. Договора.
4.2.7. В день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить с управляющей организацией (далее - Управляющая организация) договор управления Многоквартирным жилым домом (далее-Договор управления).
4.2.8. До оформления прав собственности на Объект долевого строительства не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.
4.2.9. Не проводить установку любых устройств и сооружений, а также не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, без предварительного письменного разрешения Застройщика. В противном случае Участник несет

затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

4.2.10. Рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего обращения.

4.2.11. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

4.2.12. В случае прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство многоквартирного дома.

Возмещению Участником подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации многоквартирного жилого дома; расходы по организации мероприятий по приему-передаче многоквартирного жилого дома в управление управляющей организации; расходы Застройщика, связанные с выплатой денежных средств для возврата денежные средств Участнику (в том числе расходы, связанные с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 20% (Двадцати процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возврат Участнику денежных средств, за вычетом расходов, которые несет Застройщик в связи с использованием настоящего Договора осуществляется в установленные действующим законодательством сроки при условии предоставления Участником необходимых банковских реквизитов.

4.2.13. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно подать заявление Застройщику в форме акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре.

4.2.14 Совместно с Застройщиком подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего Договора, при этом расходы по государственной регистрации настоящего Договора и другие расходы, связанные с оформлением документов, по Договору несет Участник долевого строительства.

4.2.15. Выполнять все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.16. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации договора уступки, уплатить Застройщику неустойку, предусмотренную п.9.1. настоящего Договора.

4.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента выполнения им в полном объеме своих финансовых обязанностей в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема- передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства признается уклоняющимися от принятия Объекта в случае нарушения срока подписания акта приема-передачи, установленного п.4.2.5.настоящего Договора, а также в случае возврата сообщения Застройщика с отметкой оператора почтовой связи об отказе Участника долевого строительства от получения указанного сообщения или отсутствия его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства вправе:

5.1.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома.

Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных ст.ст.20, 21 Закона № 214-ФЗ.

5.1.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.1.3. Обращаться в бюро технической инвентаризации и (или) другие организации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.1.4. Обратиться за свой счет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.5. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора в соответствии с п.п.3.1., 3.3. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами прав и обязанностей Участника по Договору, включая исполнение обязанностей согласно п.3.5. Договора) при условии получения письменного согласия Застройщика и последующего предоставления в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной

регистрации договора уступки прав оригинала договора уступки и копии паспорта Нового Участника. Государственная регистрации изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Участника.
Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика передать свои права и/или обязанности по Договору третьими лицами и/или обременять их каким-либо образом, в т.ч. передавать в залог.

5.2. **Застройщик** вправе:

5.2.1. Вносить в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы и (или) оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и (или) оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации. При этом, если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта долевого строительства, при условии сохранения количества комнат или их увеличения, Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.2. с учетом положений п.3.3. настоящего Договора взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2.4. В соответствии со ст.5 Закона № 214-ФЗ за нарушение Участником срока платежа установленного Договором более чем на два месяца в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.2.5. В соответствии со ст. 9 Закона № 214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику, предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

5.2.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника по почте, заказным письмом с описью вложения.

5.2.7. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, за вычетом расходов, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

В случае расторжения Договора по соглашению сторон, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 90 (Девяносто) календарных дней со дня регистрации Соглашения о расторжении в органах регистрации, за вычетом за вычетом расходов, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

5.2.8. При уклонении или отказе участника от приемки Объекта долевого участия в сроки, определенные в п.4.2.6. Договора, по истечении двух месяцев с момента получения Участником уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого участия Участнику. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого участия и общего имущества Многоквартирного жилого дома пропорционально доле участника в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику право залога, возникшее на основании с.13 Закона № 214-ФЗ не распространяется на Объект долевого строительства.

5.2.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, действующим на день заключения настоящего Договора.

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

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. В случае составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства датой передачи Объекта долевого строительства является дата составления акта.

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 и полной оплаты Цены договора Застройщик обязан передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) месяцев.

7.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления либо со дня возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

При этом, Участник долевого строительства несет риск последствий неполучения уведомления Застройщика, доставленного по адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре.

7.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Участники долевого строительства обязуются не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, дополнительная разводка инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, удаление или перемещение внутренних стен или их частей и т.п.), не производить перепланировку и переустройство Квартиры.

Переустройство и перепланировка Квартиры может производиться в порядке, предусмотренном ст. ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Последствия самостоятельного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения несет Участник долевого строительства.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, либо потребовать расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством, и в установленном им порядке.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, а также в случае уменьшения рыночной цены Объекта долевого строительства.

8.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном п. 5.2.4. Договора и в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником долевого строительства заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами соглашения о расторжении, Застройщик в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты регистрации Соглашения о расторжении, возвращает оплаченные Участнику денежные средства за вычетом 20% от суммы Договора, указанной в п.3.1. При этом, расходы, в связи с государственной регистрацией соглашения о расторжении, несет Участник долевого строительства.

8.5. Не является основанием для расторжения Договора изменение проектной площади в соответствии с п.3.7 настоящего договора от установленной настоящим Договором площади.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1.При наличии письменного согласия Застройщика Уступка прав требований по Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается после уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.3.1. с учетом положений п. 3.3. настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства, при этом, стоимость Уступки прав требований по Договору составляет 5 (Пять)% от Цены договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора.

При этом, Услуга Застройщика считается оказанной и принятой Сторонами при условии ее оплаты с момента государственной регистрации договора уступки и подписания Сторонами акта об оказании услуги Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства, при отсутствии письменного согласия Застройщика, требований, вытекающих из Договора в части взыскания неустойки, предусмотренной пунктом 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13Закона «О защите прав потребителей», в случае, если цессионарием по Соглашению об уступке является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, Участником долевого строительства (цедентом по Соглашению об уступке) Застройщику уплачивается неустойка в размере **500 000,00 (ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ)** рублей 00 копеек.

9.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Расходы по государственной регистрации несет Участник и/или Новый Участник долевого строительства, и другие расходы, связанные с оформлением документов по Договору.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства **право аренды на Земельный участок, площадью 10 284 кв.м, с кадастровым номером 50:45:0020207:82, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Советская,** предназначенный для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства (далее – Предмет залога).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на Земельном участке иные чем Многоквартирный жилой дом, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. В связи с созданием Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее-Фонд) Застройщик до предоставления Договора на его государственную регистрацию в орган регистрации производит обязательное отчисление (взнос) на номинальный счет Фонда, в порядке и сроки определяемые законодательством РФ.

В случае расторжения/прекращения Договора после его государственной регистрации органом регистрации и при отсутствии вины Застройщика, сумма денежных средств, равная размеру обязательных отчислений (взносу), перечисленная Застройщиком согласно законодательству РФ на номинальный счет Фонда с последующим их перечислением на счет компенсационного фонда, а также при отсутствии возможности возвратить данную сумму обязательных отчислений (взноса) из компенсационного Фонда, подлежит возмещению Участником Застройщику в полном объеме в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора, без дополнительного письменного уведомления Застройщиком Участника.

10.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в результате чего будет образован новый земельный участок. Дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется. В случае образования нового земельного участка прекращается обременение исходного земельного участка, указанного в п.1.1.2. настоящего Договора, и возникает залог образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого Дома.

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 в конкретных условиях, конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны 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 Договора; забастовки, 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. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Контракта в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения Договора право требования на Объект долевого строительства не передано, не заложено, не уступлено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, другими правами третьих лиц не обременено.

12.2. Участник дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Многоквартирного жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

Участник уведомлен о том, что в районе расположения Многоквартирного жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.3. Участник дает согласие арендодателю и Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.1.1.3 Договора:

12.3.1. на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.
12.3.2. на последующее (до и/или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению арендодателя или Застройщика, при наличии у последнего соответствующих полномочий, границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Арендодателем и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменения (уточнения) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.
12.3.3.производить замену предмета залога (права аренды) Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении права аренды вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира.
12.3.4. на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности арендодателя и/или иного лица на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, и возникновение залога права аренды на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.
12.3.5. на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.
12.3.6. на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, а также на передачу таких на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.
12.4. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении права аренды Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в п.12.3. Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.12.3. Договора распространяются на Нового Участника.
12.5. Руководствуясь ст.13 Закона № 214-ФЗ, Участник выражает свое согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий), права аренды Земельного участка, указанного в п.1.1.3 Договора, а так же на изменение предмета залога.
12.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.
12.7. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменений общей площади нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме (этапах строительства Многоквартирного жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов и качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного жилого дома и не ухудшающие качество Квартиры, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятые им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависят от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.
12.8.Стороны соглашаются, что юридически значимые уведомления Застройщика, включая, но не ограничиваясь, указанные в п.п.4.1.9, 5.2.1. Договора, производятся Застройщиком путем размещения в сети «Интернет по адресу:

www.профи-инвест.рф.

12.8. С учетом положений ст.488 Гражданского кодекса РФ Участник согласен, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Участнику по Акту приема-передачи до оплаты Участником цены Договора в полном объеме согласно разделу 3 Договора, то в отношении Объекта долевого строительства у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства Участнику.

13.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий- в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

При этом, в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ Стороны несут риск неполучения юридически значимого в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны им почтовому адресу.

Участник долевого строительства при направлении юридически значимых сообщений Застройщику обязуется дублировать указанное сообщение путем его направления на адрес электронной почты Застройщика: 1500111@профи-инвест.рф. Стороны соглашаются, что несоблюдение данного условия Участником долевого строительства, свидетельствовало бы о несоблюдении Участником обязательного досудебного претензионного порядка, предусмотренного настоящим пунктом.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

13.2. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником.

Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом, и третьими лицами, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты передачи, Объекта долевого строительства Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях, рассылок рекламно-информационного характера путем информирования Участника через смс-сообщения, смс-сервисов, электронной почты, телефонную связь, почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирования Участника, и иных способов связи.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

13.3. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Участник подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

13.4. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной (включая, но не ограничиваясь проектную декларацию, является конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)

13.5. 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.
13.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Стороны договорились, что любые иски по спорам из настоящего Договора или в связи с ним подлежат рассмотрению в Пушкинском городском суде Московской области, а по делам, подсудным мировому суду – мировым судьей Пушкинского судебного района Московской области(№ участка- по выбору истца). Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст.32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.
13.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.
13.8.Адрес Жилого дома, указанный в п.1.1.1. настоящего Договора: **Московская область, город Королёв, мкр. Первомайский, ул. Советская,** является строительным.
13.9. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде, в том числе доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.
13.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и считается заключенным с момента такой регистрации.
Расходы по государственной регистрации Договора на Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства.
13.11. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
13.12. Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью:
13.13.1. Приложение № 1.
13.13.2. Приложение № 2.
13.13.3. Приложение № 3.

14.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

Застройщик:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФИ-ИНВЕСТ»
Местонахождение: Россия, Московская область, город Пушкино, улица Грибоедова, дом 7, пом. 601
ОГРН 1115038002463, ИНН 5038082114,
КПП 503801001
Расчетный счет № 40702810540000005630 в Королевском отделении Северного отделения по Московской области Среднерусского банка
ПАО «Сбербанк России»
БИК 044525225
к/с № 30101810400000000225
Телефон: 8 (495) 665-46-20

_____/**А.А. Демьянко/**

Участник долевого строительства:
Гражданин Российской Федерации

_____/_____/

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома №К4/___/К-2018 от «___» _____ 201__ г.

Объект долевого строительства
в Жилом доме № 4, расположенный по адресу: Московская область,
город Королёв, мкр. Первомайский, ул. Советская,
в строительство, которого привлечены денежные средства
Участника долевого строительства –_____

1. Тип дома – Жилой дом № 4 **(Четыре).**
2. **Энергоэффективность - не ниже класса В.**
3. **Подъезд- ___ (_____).**
4. Этаж –___ (_____).
5. Порядковый номер на этаже – ____ (_____).
6. Условный (строительный) номер квартиры – ____ (_____).
7. Количество комнат – ___ (_____).
8. Общая площадь Объекта долевого строительства с учета лоджии, балконов, террас и веранд, используемая для расчетов Сторонами – _____ (_____ **целых и** _____ **сотых) квадратных метров.**
9. Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии, балконов, террас и веранд – _____ (_____ **целых и** _____ **сотых) квадратных метров.**
10. Жилая площадь квартиры – _____ (_____ **целых** _____ **сотых) квадратных метров.**
11. Стоимость одного квадратного метра квартиры – _____ (_____ **тысяч) рублей 00 копеек,** НДС не облагается.
12. Общая стоимость квартиры - _____ (_____) **рублей 00 копеек рублей 00 копеек.**

Застройщик:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФИ-ИНВЕСТ»
Местонахождение: Россия, Московская область, город Пушкино, улица Грибоедова, дом 7, пом. 601
ОГРН 1115038002463, ИНН 5038082114,
КПП 503801001
Расчетный счет № 40702810540000005630 в Королевском отделении Северного отделения по Московской области Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России»
БИК 044525225
к/с № 30101810400000000225
Телефон: 8 (495) 665-46-20

_____/**А.А. Демьянко/**

Участник долевого строительства:
Гражданин Российской Федерации

_____/ _____/

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № К4/___/К-2018
от «___» _____ 201__ г.

Ведомость строительной готовности
технологического и инженерного оборудования квартир
2-ой очереди строительства: жилого дома № 4, расположенного по адресу: М.О. г. Королёв, мкр. Первомайский, ул. Советская

1. Установка оконных блоков, витражей согласно проекта без подоконников.
2. Установка балконных блоков ПВХ согласно проекта (дверь балконная, окно) без подоконников.
3. Установка запорной арматуры оконных и балконных блоков. Устройство откосов дверных блоков и оконных не выполняется.
4. Установка алюминиевых витражей с одинарным остеклением на лоджиях, с установкой наружных металлических отливов, окрашенных в соответствии с колористическим решением фасада.
5. Установка входной двери ДВП с замком и отделкой с наружной стороны. Устройство откосов дверных блоков с внутренней стороны не выполняется.
6. Установка наружных оконных сливов из оцинкованной стали, окрашенных в соответствии с колористическим решением фасада.
7. Монтаж холодного и горячего водоснабжения выполняется в объёме поквартирных стояков с отводами в пределах сантехнического короба. На отводах предусматривается установка регулятора давления в комплекте с запорными шаровыми кранами, сменным фильтром очистки воды и водосчетчиками. На стояке холодной воды устраивается отвод с краном для первичного пожаротушения. Внутриквартирная разводка системы холодного и горячего водоснабжения не выполняется.
8. Монтаж канализации выполняется в объёме поквартирных стояков из полипропиленовых труб в пределах сантехнического короба с установкой необходимых поквартирных фасонных частей с заглушками. Разводка до оконечных устройств не выполняется.
9. Монтаж отводов на стояке горячего водоснабжения в пределах санузла под установку полотенцесушителя с установкой запорной арматурой. Полотенцесушитель не устанавливается.
10. Монтаж системы теплоснабжения выполняется в объеме проекта с установкой отопительных приборов. Квартирный теплосчетчик устанавливается в коридорном коллекторе.
11. Выполняется гидроизоляция полов в санузлах и ванных комнатах.
12. Внутриквартирные перегородки выполняются в объёме проекта без подготовки и отделки.
13. На бетонных поверхностях потолков, внутренних стен и перегородок удаляются неровности после снятия опалубки без последующей отделки.
14. Экраны, ограждающие сантехнические стояки, выполняются на высоту 500 мм из гипсовых влагостойких блоков.
15. Электромонтажные работы выполняются в объеме проекта с вводом в квартиру, монтажом щитка и разводкой проводки с установкой оконечных устройств отечественного производства.
16. Системы телефонизации и телевидения выполняются в объёме проекта до поэтажных шкафов, без ввода в квартиру.
17. Радиовещание выполняется в объеме проекта.
18. Сеть домофона выполняется в объёме, обеспечивающем возможность принятия как аудио так и видео сигнала от подъездного блока вызова. В прихожей квартир абонента устанавливается переговорная трубка с возможностью принятия только аудио сигнала.
19. Пожарная сигнализация выполняется в объёме проекта с установкой пожарных извещателей в квартире.
20. Мусоропровод выполняется в объеме проекта.
21. Лифты выполняются в объеме проекта.

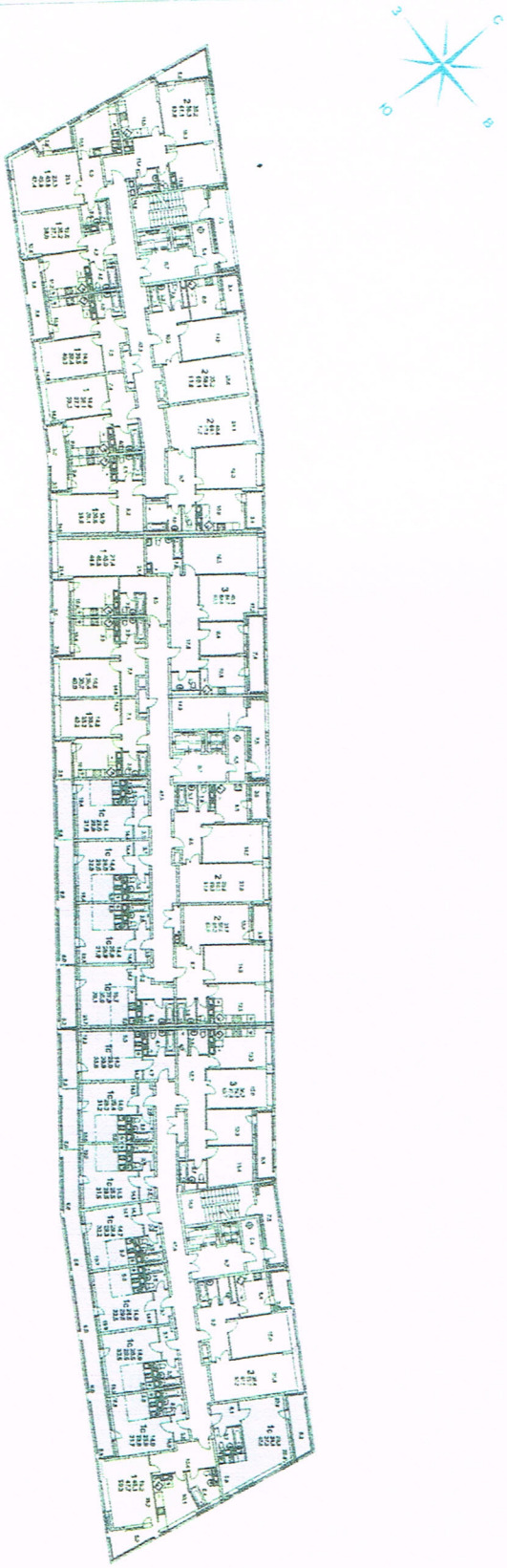
Застройщик:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФИ-ИНВЕСТ»
Местонахождение: Россия, Московская область, город Пушкино, улица Грибоедова, дом 7, пом. 601
ОГРН 1115038002463, ИНН 5038082114,
КПП 503801001
Расчетный счет № 40702810540000005630 в Королевском отделении Северного отделения по Московской области Среднерусского банка
ПАО «Сбербанк России»
БИК 044525225
к/с № 30101810400000000225
Телефон: 8 (495) 665-46-20

_____/**А.А. Демьянко**/

Участник долевого строительства:
Гражданин Российской Федерации

_____/_____/

Приложение №3 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ К4/___/К-2018 от «____» _____ 201___ г.



Генеральный директор ООО «ПРОФИ-ИНВЕСТ» **Участник долевого строительства:**

_____ /А.А.Демьянко/ _____/_____/