

ДОГОВОР № _____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

« _____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой», ОГРН 1057748481460, ИНН/КПП 7702579021/773101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Заворотного Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации: _____

_____ именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее - настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, имеющий следующие характеристики: категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для жилищного строительства; общая площадь: 6 600 кв.м.; кадастровый номер: № 50:20:0010336:22253, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 19.11.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-96/129/2012-274.
- 1.2. **Многоквартирный дом** – Малоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и с объектами инженерной инфраструктуры, состоящий из трех односекционных корпусов одинаковой этажности (4 (Четыре) этажа), под корпусами жилого комплекса расположена общая подземная часть, состоящая из 3 (Три) подземных этажей, на которых расположена двухуровневая автостоянка для жильцов и гостей комплекса, а также технический этаж, отделяющий автостоянку от этажей жилого комплекса, строящийся на Земельном участке, адрес (строительный): Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а, имеющий следующие основные характеристики:
- вид, назначение в соответствии с проектной документацией – здание, многоквартирный дом;
 - общая площадь – 15 169,64 кв. м.;
 - материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
 - материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
 - класс энергоэффективности – В;
 - сейсмостойкость - 5 баллов.
- 1.3. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № _____ (_____) со строительным номером (код помещения) _____, план которой, составленный в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, создаваемая с привлечением

Участник _____

Застройщик _____

денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц для двухуровневых квартир, установки межкомнатных дверей, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, имеющая следующие основные характеристики:

- назначение - жилое (квартира);
- этаж - _____ (_____) жилой этаж;
- общая площадь и общая и приведенная площадь – указаны в пп.1.4. и 1.5. Договора соответственно;
- количество и площадь комнат: _____ (_____) комнат (____): _____ (_____) _____, площадью _____ (_____) кв.м; (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление)
- количество и площадь террас, лоджий, балконов, веранд (с учетом понижающих коэффициентов, указанных в п. 1.5. Договора): _____ (____): _____ (_____) _____, площадью _____ (_____) кв.м.; (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление)
- количество и площадь помещений вспомогательного использования: _____ (____): _____ (____) _____, площадью _____ (_____) _____ кв.м. (указать количество, наименование, площадь, если необходимо, продолжить перечисление).

- 1.4. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) кв.м.
- 1.5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами для площади лоджий - 0,5; для балконов и террас - 0,3; для веранд - 1,0. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) кв.м.
- 1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее по тексту - «Орган техинвентаризации»).
- 1.7. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет _____ (_____) % от Цены Договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет _____ (_____) % от Цены Договора (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Цена Договора рассчитывается как произведение Общей приведенной площади Объекта

долевого строительства и цены единицы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. Договора.

- 1.8. **Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства** – документ, составляемый Застройщиком, прилагаемый к акту приема-передачи Объекта долевого строительства и являющийся его неотъемлемой частью, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.
- 2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
- 2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:
- Разрешения на строительство № RU 50-55-8168-2017 от «19» мая 2017 г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области сроком действия до «30» сентября 2019 г.
- Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 2.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома содержится в проектной декларации, которая «05» декабря 2013 г. опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в газете «НОВЫЕ РУБЕЖИ» № 47 (13627), а также в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайтах [http:// www.level-barvikha.ru](http://www.level-barvikha.ru) и <https://наш.дом.рф/>.
- 2.5. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Изменения к проектной декларации публикуются в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайтах [http:// www.level-barvikha.ru](http://www.level-barvikha.ru) и <https://наш.дом.рф/>.
- 2.6. Условия привлечения денежных средств Участника долевого строительства по Договору – использование счета эскроу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на цену 1(Один) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.4. настоящего Договора, и состоит из:
- денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет _____ (_____) % от Цены Договора (п.3.3. Договора);
 - денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет _____ (_____) % от Цены Договора (п.3.3. Договора). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Участник _____

Застройщик _____

- В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.
- 3.2. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.
 - 3.3. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. настоящего Договора.
 - 3.4. Цена 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается).
 - 3.5. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (далее также – «Величина допускаемого отклонения»), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Застройщик производит перерасчет Цены Договора исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения над Величиной допускаемого отклонения, о чем направляет Участнику долевого строительства уведомление с приложением подтверждающих изменение Фактической площади Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации.
 - 3.6. Уплата суммы, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика с приложением подтверждающих изменение Фактической площади Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации способом, указанным в уведомлении Застройщика.
 - 3.7. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится/ уменьшится относительно Общей приведенной площади Объекта долевого строительства менее или равно чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), перерасчет Цены Договора не производится, так как Стороны признают это несущественным допустимым отклонением.
 - 3.8. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Застройщик производит перерасчет Цены Договора, исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения Величины допускаемого отклонения, о чем направляет Участнику долевого строительства уведомление с приложением подтверждающих изменение Фактической площади Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации, и производит возврат денежных средств в порядке, определенном в п. 3.9. Договора.
 - 3.9. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.8. настоящего Договора, производится Застройщиком путем перечисления денежных средств по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства.
 - 3.10. Уведомления, предусмотренные настоящей статьей Договора, могут включаться в текст сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и/или акта приема-передачи Объекта, направляемых в порядке, определенном ст.6 Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Участник долевого строительства в течение _____ (_____) рабочих дней (сроки и размеры уплаты Цены Договора могут быть иными, в указанном случае прописывается согласованный порядок) с даты государственной регистрации Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган») обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора (далее также – «Депонируемая сумма») на счет эскроу № 40824 _____, открываемый в Банк «ДОМ.РФ» (далее также – «Эскроу-агент»), ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес места нахождения Банка: 121069, РОССИЯ, г Москва, ул Воздвиженка, 10, адрес электронной почты – escrow@domrf.ru, номер телефона - [8 800 775-86-86](tel:88007758686), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее также – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее также – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом. Денежные средства в счет Цены Договора не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, указанный в настоящем пункте Договора. Цена Договора должна быть уплачена Участником до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 4.2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту не выплачивается.
- 4.3. Внесенные на эскроу-счет денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона № 214-ФЗ, этой информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику.
- 4.4. Если в отношении Эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Права и обязанности Застройщика:
- 5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

Участник _____

Застройщик _____

- 5.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
- 5.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2019 года. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 5.1.5. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, определенном настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.
- 5.1.6. Застройщик имеет право на внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома без дополнительного согласования с Участником, при условии, что такие изменения не приведут к существенному изменению проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в пп. 1.3. – 1.5. Договора, назначению Объекта долевого строительства, не повлияют на конструктивную надежность и безопасность Многоквартирного дома, а также при условии соблюдения Застройщиком требований (если указанное необходимо в соответствии с действующим законодательством) по прохождению экспертизы проектной документации и внесения изменений в разрешение на строительство. При этом внесение изменений в Договор не требуется, Застройщик обязуется в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством внести соответствующие изменения в проектную декларацию строительства Многоквартирного дома и разместить их на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет», указанных в п.2.4.-2.5. Договора.
- 5.1.7. Застройщик вправе после завершения строительства объектов, не входящих в состав общего имущества собственников Многоквартирного дома согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, передавать указанные объекты органам местного самоуправления или соответствующим эксплуатирующим организациям.
- 5.2. Права и обязанности Участника:
 - 5.2.1. Участник обязуется совместно с Застройщиком обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его подписания. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора уплачивается обеими Сторонами в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 - 5.2.2. Участник обязуется осуществить уплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.
 - 5.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Участник также имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу до выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора, но с одновременным переводом долга на третье лицо в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.2.4. Участник обязуется приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и принять Объект долевого строительства (при отсутствии оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства, предусмотренных п. 6.6. настоящего Договора) в срок, предусмотренный п.6.1. настоящего Договора.
- 5.2.5. С момента подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора), в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Участник обязуется нести расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме и оплачивать коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства путем оплаты эксплуатирующей организации эксплуатационных и коммунальных услуг, по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией, на основании выставленных эксплуатирующей организацией счетов на оплату. В случае несения указанных расходов Застройщиком, Участник обязуется компенсировать их Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования и счетов на оплату эксплуатирующей организации от Застройщика.
- 5.2.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, составленному в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, в срок **до «30» сентября 2019 г.** К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.
- 6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного

- документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).
- 6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.6. До подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.
- 6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок, в порядке, установленном подпунктом 5.2.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного п.6.6. настоящего Договора) Застройщик, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства в соответствии с подпунктом 5.1.4., п.6.1. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.6.1. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным, обязательным требованиям в области строительства.
- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет **5 (Пять) лет** со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** со дня подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).

- 7.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора и/или указанных в п. 7.1 настоящего Договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения Цены Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ.
- 7.7. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.
- 7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 7.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного п.7.7. настоящего Договора, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

- 7.10. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.11. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.12. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Участник обязуется направлять указанные требования по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления требования. Информация об адресе Застройщика проверяется Участником самостоятельно на официальном сайте органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц (на дату подписания Договора – Федеральная налоговая служба), в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» (на дату подписания Договора указанным сайтом является <https://www.nalog.ru/>).
- 7.13. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.
- 8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.
- 8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
- 8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
- 8.5. В случаях расторжения настоящего Договора, в том числе, в результате одностороннего отказа от исполнения Договора одной из Сторон, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке, определенном договором счета эскроу.
- 8.6. Регистрирующий орган не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона № 214-ФЗ, сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации настоящего Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее

Участник _____

Застройщик _____

исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любой характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.
- 9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
- 9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
- 9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
- 9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. С момента подписания Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.
- 10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в Регистрирующий орган, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.
- 10.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
- 10.5. Настоящим Участник дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных способом, выбранным по усмотрению Застройщика, в том числе на бумажном и

электронных носителях, с использованием или без использования средств автоматизации. Обработка персональных данных включает в себя следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача, обезличивание, блокирование, уничтожение. Целью предоставления и обработки персональных данных является заключение настоящего Договора, его последующее исполнение. Такое согласие предоставляется на срок, превышающий 5 (Пять) лет установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства и может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем направления Застройщику подписанного письменного уведомления.

- 10.6. Настоящим Участник подтверждает факт того, что все условия Договора им прочтены и ему понятны, до подписания Договора он получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства и Многоквартирном доме, а также о Застройщике, ознакомился с проектной декларацией строительства Объекта, с учетом всех внесенных в нее изменений, размещенных Застройщиком на дату подписания настоящего Договора.
- 10.7. Стороны подтверждают, что обладают всеми необходимыми полномочиями для заключения Договора, все необходимые одобрения и согласия, необходимые для заключения Договора, ими получены.
- 10.8. Настоящий Договор составлен в 3-х (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Участнику, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - для предоставления в Регистрирующий орган.
- 10.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства. План Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 11.1. В случае изменения адреса места нахождения, адреса регистрации, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.
- 11.2. Реквизиты Сторон:

Участник:

Почтовый адрес Участника: _____.

Контактный телефон Участника: _____.

Адрес электронной почты Участника: _____.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой»

Адрес места нахождения и адрес для направления писем: 121609, г. Москва,
Осенний бульвар, дом 23, 5 этаж, помещение I, комната 19.
ИНН 7702579021, КПП 773101001
ОГРН 1057748481460,

Участник _____

Застройщик _____

р/с 40702810500900018595
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266
Адрес электронной почты: masterstroy@level-barvikha.ru
Тел.: 8(495)729-66-78

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

Застройщик:
ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /И.Д. Заворотный/
М.П.

Участник _____

Застройщик _____

к Договору № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____
_____ года

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

квартира (жилое помещение), _____ (_____) комнатная, расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № _____ (_____) на _____ (_____) жилом этаже, со строительным номером (код помещений) _____, Общей приведенной площадью _____ (_____) кв.м.

Участник:

Застройщик:

ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

_____/_____/

_____/И.Д. Заворотный/

М.П.