

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № XXXXX

Московская область, г. Люберцы

«___» _____ 201__ г.

Акционерное общество «Открытые мастерские», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице XXXXX, действующего на основании XXXXX, с одной стороны, и

XXXXX, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Объект недвижимости** - многоквартирный жилой дом; количество этажей 26 ; общая площадь 49 197,24 кв.м; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: С; сейсмостойкость: до 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта, около д.52.**

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

(Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ)

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство № RU50-22-10776-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 25.05.2018г.

2.1.5. Договор аренды земельного участка с правом выкупа № АСБ-12\17(ОМА-1\17) от 27.10.2017г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации: 10 ноября 2017 года, номер регистрации: 50:22:0010105:13243-50/022/2017-2. Объект: земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка», площадью 15 725 кв.м, кадастровый номер земельного участка 50:22:0010105:13243, расположенный по адресу: **Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта, около д.52.**

2.1.6. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://gogolpark.ru>

2.1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

2.1.8. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее **«31» декабря 2020 г.** Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2.1.9. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но **не позднее «30» июня 2021 г.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), со следующими основными характеристиками:

условный номер: **XX**,

назначение: **квартира**,

этаж расположения: **XX**,

номер подъезда (секции) **X**,

проектная общая площадь: **XX, XX кв.м**,

проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): **XX,XX кв.м**,

количество комнат: **X**

проектная площадь комнат: **XX,XX кв.м**:

условный номер комнаты: **X**, проектной площадью: **XX, XX кв.м**

проектная площадь помещений вспомогательного назначения **XX, XX кв.м**, в количестве **X** шт.:

наименование помещения: **XXXX**, проектной площадью: **XX, XX кв.м**,

наименование помещения: **XXXX**, проектной площадью: **XX,XX кв.м**,

наименование помещения: **XXXX**, проектной площадью: **XX,XX кв.м**,

проектная площадь летних помещений: **X,XX кв.м**, в количестве **X шт.**:

наименование помещения: **XXXX**, проектной площадью: **X,XX кв.м**,

расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

4.1.2. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до момента оформления акта приема-передачи, но не более срока окончания периода, установленного п. 2.1.9. настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 2.1.9. настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на строительство Объекта недвижимости.

4.1.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Застройщик имеет право вносить изменения в проект строительства и проектную документацию. При этом, если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта долевого строительства, при условии сохранения количества комнат, Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

4.1.7. При увеличении Цены настоящего Договора Застройщик обязуется уплатить отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. (далее - компенсационный фонд).

4.1.8. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах, 5.5, 5.9. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

4.2.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписывать необходимые документы и дополнительные соглашения;

4.2.3. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

4.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.9. настоящего Договора.

4.2.5. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройства Объекта долевого строительства.

4.2.6. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и о сроке ее передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства).

4.2.7. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

4.2.8. После передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с организацией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, договоры управления Объектом недвижимости, о предоставлении коммунальных услуг, и иные договоры, необходимые для обеспечения надлежащего содержания и эксплуатации Объекта недвижимости. Договор управления Объектом недвижимости подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.9. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости,

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

4.2.10. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, договоров управления Объектом недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.2.11. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

4.2.12. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика об изменении площади Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8-5.10 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору об Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цене Договора

4.2.13. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства вправе:

4.3.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при соблюдении следующих условий:

4.3.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по настоящему Договору.

4.3.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается, вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства возможна после государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. Уступка права требования возможно до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3.1.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе). Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

4.3.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.3.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства и проектную документацию Объекта недвижимости.

4.3.4. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **XXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек.**

5.2. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, составляет **XX, XX (XXXXXXXXXXXX) кв. м.**

5.3. Цена настоящего Договора составляет **XXXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек,** НДС не облагается, и рассчитывается исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства.

5.4. В Цену настоящего Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Закон № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

5.5. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет Застройщика.

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

5.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно в сторону увеличения либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

5.8. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 5.1. настоящего Договора.

5.9. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

5.10. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

5.11. Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ в строительной готовности, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

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

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств, установленных п. 4.2.1, п.4.2.4. настоящего Договора.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

срока, предусмотренного п. 2.1.9. настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства.

7.5. При неявке Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, а также при несовершении Участником долевого строительства необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Объекта долевого строительства, в последний день срока окончания периода, указанного в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, оформить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом недвижимости, оплате коммунальных услуг.

8. Особые условия.

8.1. В соответствии с п.1 ст.13 Законом № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п. 2.1.5. настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

8.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.1.5. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п.2.1.5. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ

8.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

8.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

на территории земельного участка, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора.

8.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.6. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Объекта долевого строительства, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

8.7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с Законом № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе), и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 9.4. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10 % (десять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 5.3. настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта недвижимости.

11. Ответственность Сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11.2. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.1., настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, указанного в п. 5.5. настоящего Договора, более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в п. 5.9. настоящего Договора - на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10% от Цены настоящего Договора, указанной в п. 5.3. настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником долевого строительства по Договору денежных средств.

11.3. В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства

11.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ. на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

11.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

12.2.1. явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

12.2.2. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

12.2.3. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

12.2.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по настоящему Договору, а также вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

13.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

13.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их

уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закона № 214-ФЗ

13.4. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и разглашению не подлежат.

13.5. Недействительность (ничтожность) отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего оговора в целом.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

13.7. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.8. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.7 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.09. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора и пяти лет после исполнения или расторжения настоящего Договора.

13.10. Настоящий Договор подписан в 3 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, другой – для Участника долевого строительства, третий – Регистрирующего органа.

13.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

13.11.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства и его расположение на этаже.

13.11.2. Приложение № 2 – Перечень строительно-монтажных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: Акционерное общество «Открытые мастерские»

Адрес места нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, корп. 1

ОГРН 5157746068508, ИНН 7718285059, КПП 771801001,

р/с XXXXXXXX, в Банке XXXXX

к/с XXXXXXXXXXXX, БИК XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

_____ Х.Х. XXXXXXXX

Участник долевого строительства: XXXXXXXXXXXX

_____ Х.Х. XXXXXXXX

**Приложение №1
к Договору № XXXXXX
участия в долевом строительстве**

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

от «_» _____ 201_ г.

Описание Объекта долевого строительства
в многоквартирном жилом доме по строительному адресу:
Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта, около д.52.
основные характеристики которого определены в п.3.2. настоящего Договора)

План Объекта долевого строительства – Квартиры.

Адреса, реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик: Акционерное общество «Открытые мастерские»

Адрес места нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, корп. 1

ОГРН 5157746068508, ИНН 7718285059, КПП 771801001,

р/с XXXXXXXX, в Банке XXXXX

к/с XXXXXXXXXXXX, БИК XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

_____ X.X. XXXXXXXX

Участник долевого строительства: XXXXXXXXXXXX

_____ X.X. XXXXXXXX

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Приложение №2
к Договору № XXXXX
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_ г.

Акционерное общество «Открытые мастерские», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **XXXXX**, действующего на основании **XXXXX**, с одной стороны, и

XXXXX, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,

настоящим согласовали перечень строительного-монтажных работ, подлежащих выполнению на Объекте долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № XXXXXX от _ ____ 201_ г.

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения необходимой разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванна, унитаз, раковина, мойки) водяной полотенцесушитель не устанавливаются.
4. В санитарных узлах выполняется обмазочная гидроизоляция пола.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Проектом предусмотрена возможность установки водяных полотенцесушителей;
8. Система отопления квартир: двухзонная 2-трубная с поэтажными коллекторами и лучевой горизонтальной разводкой по квартирам. Поквартирный учет тепла предусмотрен с помощью установки узлов поквартирного учета на ответвлениях в шкафах. Приборы отопления – конвекторы с терморегуляторами.
9. Предусмотрена система вытяжной вентиляции с естественным побуждением из помещений кухни и санитарных узлов и естественным неорганизованным притоком наружного воздуха. Неорганизованный приток воздуха обеспечивается посредством открывания створок светопрозрачных конструкций, установленных в квартирах и/или через регулируемые клапаны.
10. Предусмотрены места для размещения внешних блоков сплит-систем.
11. Отделочные работы не выполняются;
12. Штукатурка стен не производится;
13. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
14. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, установка подоконных досок не производится;
15. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
16. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
17. Чистовые отделочные работы не производятся;
18. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится;

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

19. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Настоящий перечень строительно-монтажных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик: Акционерное общество «Открытые мастерские»
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

_____ **Х.Х. XXXXXX**

Участник долевого строительства: XXXXXXXXXXXX

_____ **Х.Х. XXXXXXXX**

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.