**ДОГОВОР № [●]**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская обл., д. Суханово «[●]»[●] 20[●]г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАЛАХИТ» (ООО «СЗ «МАЛАХИТ»),** в лице Генерального директора Шабалкина Никиты Алексеевича, действующего на основании Устава**,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве ***собственности***, кадастровый номер ***50:21:0090212:11977***, площадью ***12 596,00*** (***Двенадцать тысяч пятьсот девяносто шесть***) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднеэтажной жилой застройки, под малоэтажное строительство и рекреационное использование, спорт, расположенный по адресу: 142702 Московская область, Ленинский р-н, сельское поселение Булатниковское, деревня Суханово. Почтовый адрес будет присвоен после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   2. **Жилой комплекс** - Жилой комплекс из 4 жилых одноподъездных домов и жилого дома с встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным центром и подземным паркингом по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, сельское поселение Булатниковское, территория Суханово Парк в состав которого входит Жилой дом*.*
   3. **Жилой дом** – жилой дом с встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом и подземным паркингом, Жилой дом корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5 *(выбрать нужное)*, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, территория Суханово Парк, в состав которого входит Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.
   4. **Объект долевого строительства/** **Объект** – место для хранения автомобиля (машино-место), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого комплекса.
   5. **Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
   6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
   7. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
   8. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
   9. **Проектная общая площадь Объекта** – площадь Объекта, предусмотренная проектной декларацией.
   10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

Место нахождения (адрес): Российская Федерация, г. Москва

Адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

Адрес электронной почты: [info.bank@domrf.ru](mailto:info.bank@domrf.ru)

Телефон банка: + 7 (495) 775-86-86

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).
  2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
  3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
     1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
     2. Разрешения на строительство № *RU50-21-11719-2018* от *13.09.2018* г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области.
     3. Записи о государственной регистрации № 50:21:0090212:11977-50/021/2017-1 от 10.10.2017 г. права собственности Застройщика на Земельный участок.
     4. Договора ипотеки № 283/069-19 от 12 ноября 2019 года, ипотеки Земельного участка.
     5. Проектной декларации, опубликованной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).
  4. Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что ознакомился с положениями настоящего Договора, информацией о Застройщике, а также с содержанием документов, упомянутых в Договоре.
  5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
   2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, проектной декларации, и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома, в состав которого входит Объект, и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

* 1. План подземной парковки указан в Приложении № 1-а, к настоящему Договору
  2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
  3. Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что до о заключения настоящего Договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию по Договору.
  4. Учитывая, что Застройщик передает Объект Участнику не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта Участнику устанавливается не позднее 30 сентября 2021г. включительно.
  5. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязательства по Договору соответственно с учетом измененных досрочных сроков исполнения.
  6. Участник подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, ознакомлен с проектно-технической документацией по Объекту, в том числе с видовыми характеристиками Объекта с учетом существующей и планируемой застройки.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора составляет [●] **(**[●]**) рублей,** в том числе **20% НДС** - [●] **(**[●]**) рублей**.

Денежные средства, уплаченные Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат, на что Участник настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

4.2. Цена Договора, определенная в пункте 4.1., является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.3.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет [●] **(**[●]**) рублей, в том числе 20%НДС** [●] **(**[●]**) рублей,**

Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора в Органе осуществляющем государственную регистрацию прав.

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником в Уполномоченном банке, в следующем порядке:

*Вариант (единовременный платеж):*

путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

*Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):*

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

*Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения Разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию):*

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 2 раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем один месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения в установленном законом порядке.

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

Эскроу-агент: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «БАНК ДОМ.РФ»), место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: info.bank@domrf.ru, номер телефона: +7 (495) 775-86-86.

Депонент: [●]

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностю «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАЛАХИТ»

Депонируемая сумма: [●] **(**[●]**) рублей.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до [●] в порядке, предусмотренном п. 4.3.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования: по «31» декабря 2021г. включительно. В случае изменения срока ввода объекта в эксплуатацию и увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №* [●] *участия в долевом стр-ве от* [●] *г.»*

* 1. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе осуществляющем государственную регистрацию прав, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
  2. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

* 1. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Закона о Долевом Участии.
  2. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта или его отделки, отделки Жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому, прямо не указанных в проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования по выполнению внутренних отделочных работ Жилого дома.
  3. Все платежи по настоящему Договору производятся Участником в рублях РФ. Обязанность Участника по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
  4. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным №214-ФЗ требованиям к Застройщику, а также в случае уменьшения рыночной цены Объекта.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее ***30.09.2021*** г. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

* 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
  4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в и статье 14 настоящего Договора, в соответствии с порядком указанном в п. 12.7 Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, паспортных данных последний обязуется в течение 5 (пять) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика, либо вручить Застройщику лично. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса, паспортных данных несет Участник.
  5. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.5 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

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

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

* 1. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, 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, или в связи с истечением срока хранения.
  2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
  3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
  4. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
  5. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.
  6. Участник обязуется заключить договор об управлении либо иной аналогичный договор с управляющей организацией, выбранной Застройщиком в порядке, предусмотренном частью 14 ст. 161 ЖК РФ.
  7. Участник обязуется выполнять все требования, установленные государственными органами и органами местного самоуправления, по вопросам заселения Дома и взаимоотношений с организациями, осуществляющими постоянное и временное управление, техническое обслуживание и охрану Жилого Дома и придомовой территории.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Объект передается Участнику в строительной готовности, указанной в Приложении № 1-а к настоящему Договору.
   2. Качество Объекта должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации.
   3. Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта требованиям к качеству, установленным настоящим Договором, является выдача Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
   4. Гарантийный срок для Объекта, за исключением указанных в п. 6.5, п. 6.6, п. 6.7. Договора, составляет 5 (Пять) лет с даты выдачи Главным управлением строительного надзора Московской области Заключения о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
   5. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов, комплектующих, изделий, деталей, узлов и агрегатов, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
   6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предоставленной Участнику Инструкции по эксплуатации Объекта.
   7. При приемке Объекта Участник вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроков согласованных Сторонами для устранения Застройщиком выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект непригодным для предусмотренного Договором использования.
   8. Участник вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и подписании Сторонами Акта приема-передачи.
   9. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) дней с момента их выявления.
   10. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Участника Застройщиком Стороны обязаны провести обследование Объекта на предмет наличия недостатков и подписать Акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения.
   11. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником срок для устранения недостатков Объекта, как выявленных при приемке Участником Объекта, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.
   12. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае внесения Участником или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренных проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, системе естественной вентиляции и т.д.).
   13. Участник обязан самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц обеспечить сохранность Объекта и объектов Жилого дома путем систематического технического обслуживания, ремонта и реконструкции, представляющих собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Ведомственными строительными нормами Сводом правил *СП* *255*.*1325800*.*2016* "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения" (утв [приказом](http://mobileonline.garant.ru/#/document/71496232/entry/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 августа 2016 г. N 590/пр).
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Обязанности Участника:
      1. На дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; оригинал квитанции об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
      2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.
      3. В сроки, предусмотренные статьей 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора и Закона о долевом участии.
      4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и расходы по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником Застройщику.

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
    2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.
    3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Закона о долевом Участии и принятия Объекта.
    4. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

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

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

* + 1. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.
    2. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
    3. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

* 1. Обязанности Застройщика:
     1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
     2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
     3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
     4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
     5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
     6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.
     7. Застройщик не принимает на себя обязательств по уборке Объекта (обеспыливанию и влажной уборке Объекта).

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
   2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
   3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
   4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту расположения Объекта.

Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

* 1. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

1. **СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
  3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику (Депоненту) либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.
  4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
  5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного Договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
  7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
  8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта и общего имущества Жилого дома в соответствующей части, расходы по оплате налоговых и иных обязательных платежей.
  9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ И ПРАВ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ**
   1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Обязанности по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему возлагаются на Застройщика. Расходы по государственной регистрации несет Участник. Участник обязан оказать содействие Застройщику в части регистрации Договора и Дополнительных соглашений к нему в соответствии с п. 7.1.1. и 11.3. Договора.
   3. В целях государственной регистрации настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к настоящему Договору, Участник обязуется передать Застройщику документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений, в том числе указанные в п. 7.1.1 Договора, а также оплатить расходы на государственную регистрацию указанных документов (п. 7.1.1. Договора).
   4. В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации.
   5. Регистрацию права собственности Участник осуществляет самостоятельно и за свой счет.
2. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Изменение земельного участка и предмета залога:

12.1.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

12.1.2. Настоящим Участник дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектам планировки, проектам межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Также Участник дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

12.1.3. Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника не требуется.

12.1.4. Участник дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

12.1.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора.

12.1.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится Жилой дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Закона №214-ФЗ. Участник дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится Жилой дом, в котором расположен Объект.

Участник дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположен Объект.

Участник дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

12.1.7. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в п.12.1.1. – 12.1.6. Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.12.1.1. – 12.1.6. Договора распространяются на Нового Участника.

12.2. Участник дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

12.3. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Жилого дома и /или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений в Жилом доме (этапах строительства Жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки (при наличии), изменения в технологию строительства, не ухудшающих результат качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Дома, не оказывающих существенного влияния на внешний вид Жилого дома ома и не ухудшающих качество Объекта, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

12.4. В случае если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

12.5. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.

12.6. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в статье 14 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом.

В целях оперативного оповещения Участника допускается направление Застройщиком корреспонденции посредством СМС–сообщений либо электронной почтой с последующим направлением оригинала корреспонденции на бумажном носителе заказным письмом с уведомлением о вручении.

12.7. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником.

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

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

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

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

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

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

13.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично или уполномоченному представителю под расписку, либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в статье 14 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

13.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: по одному для каждой из Сторон и один для Органа осуществляющего государственную регистрацию права.

13.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 1-а – План подземной парковки;

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: ООО «СЗ «МАЛАХИТ»**  Юридический адрес:142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9.  ОГРН 1145074001401  ИНН 5036137304, КПП 500301001  р/с 40702810900010008794  в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва  к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Шабалкин Н.А./ | **Участник:**  **ФИО**  Адрес:  Паспорт:  Телефон:  Эл.почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору № **[●]**

участия в долевом строительстве

от **[●]**.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные характеристики Жилого дома:*** | |
| **Жилой дом:** | ***Жилой дом с встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным центром и подземным паркингом*** |
| **Корпус:** | ***1*** |
| **Назначение:** | ***Жилое*** |
| **Этажность:** | ***6*** |
| **Общая площадь Жилого дома (кв.м.):** | ***2 664,00*** |
| **Материал наружных стен:** | ***С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамическик камни, блоки и др.)*** |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | ***Монолитные железобетонные*** |
| **Класс энергоэффективности:** | ***А*** |
| **Класс сейсмостойкости:** | ***5 и менее баллов*** |
| ***Основные характеристики Объекта:*** | |
| **Назначение:** | ***нежилое (место для хранения автомобиля (машино-место)*** |
| **Условный номер Объекта:** |  |
| **Этаж на котором расположен Объект** | ***Подземная парковка*** |
| **Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):** |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: ООО «СЗ «МАЛАХИТ»**  Юридический адрес:142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9.  ОГРН 1145074001401  ИНН 5036137304, КПП 500301001  р/с 40702810900010008794  в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва  к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Шабалкин Н.А./ | **Участник:**  **ФИО**  Адрес:  Паспорт:  Телефон:  Эл.почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а**

к Договору № **[●]**

участия в долевом строительстве

от **[●]**.

**ПЛАН ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: ООО «СЗ «МАЛАХИТ»**  Юридический адрес:142702, Московская область, Ленинский район, дер. Суханово, тер. «Суханово Парк», дом 8, ком. № 9.  ОГРН 1145074001401  ИНН 5036137304, КПП 500301001  р/с 40702810900010008794  в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва  к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Шабалкин Н.А./ | **Участник:**  **ФИО**  Адрес:  Паспорт:  Телефон:  Эл.почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |