

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Московская область

Одинцовский район д. Жуковка

« _____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ООО «Специализированный застройщик «СТМ Девелопмент»), место нахождения: 143083, Московская область, Одинцовский район, деревня Шульгино, ул. Центральная, дом 46А, ОГРН: 1175024009930, Дата присвоения ОГРН: 01.03.2017, ИНН: 5032274229, КПП: 503201001, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Генерального директора Желанова Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____

далее по тексту «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом; подлежащий строительству на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010511:241,

Площадь участка - 3 000 кв.м.,

Общая площадь объекта недвижимости – 11.200 кв.м.,

Материал наружных стен – монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов,

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные,

Класс энергоэффективности – С+,

Сейсмостойкость – 6 баллов,

Этажность – 4,

Количество этажей – 6, в том числе 2 подземных,

строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка: Область Московская, район Одинцовский, сельское поселение Барвихинское, деревня Жуковка, Д/О "Жуковка-1", дом 53.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

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.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 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.

1.5. **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.

1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 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 (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов, при условии сохранения количества комнат каждого из Объектов. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объектов долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объектов долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, ЗАСТРОЙЩИК проинформирует УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до передачи Объекта.

Допустимым изменением общей площади, передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от общей проектной площади.

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на созданный Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая площадь помещения в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 188-ФЗ, то есть сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь», без учета площади балконов/лоджий, веранд и террас. Площадь балконов/лоджий, веранд, террас подлежит указанию в технической документации на многоквартирный дом, изготовленный кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Стороны согласовали, что не включение площадей балконов/лоджий, веранд, террас в общую площадь соответствующего построенного Объекта и государственная регистрация права собственности на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета балконов/лоджий, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

1.8. **Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **ФЗ № 214-ФЗ** - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

1.10. **ФЗ № 218-ФЗ** - Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Договор купли-продажи земельного участка от 16.03.2017 года, номер и дата государственной регистрации: 50:20:0010511:241-50/020/2017-3 от 24.03.2017 года.

2.2.2. Разрешение на строительство № RU50-20-13773-2019 от 25.06.2019 г., выданное Министерством жилищной политики.

2.2.3. Проектная декларация от 06.08.2019 г., размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>

2.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации Закону № 214-ФЗ № 00289-19ИСХ/ЗОСТ от 06.08.2019 г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: квартира,

условный номер: _____,

этаж расположения: _____,

номер подъезда (секции): 1,

проектная общая площадь: _____ кв.м,

проектная общая приведенная площадь: _____ кв.м,

количество комнат: _____;

проектная площадь комнат: _____ кв.м:

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: _____ кв.м

условный номер комнаты: 2, проектной площадью: _____ кв.м

условный номер комнаты: 3, проектной площадью: _____ кв.м

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: _____ кв.м в количестве _____ шт.:

наименование помещения: кухня/кухня-ниша, проектной площадью: _____ кв.м,

наименование помещения: санузел, проектной площадью: _____ кв.м,

наименование помещения: санузел, проектной площадью: _____ кв.м,

наименование помещения: холл, проектной площадью: _____ кв.м,

наименование помещения: холл, проектной площадью: _____ кв.м,

балкон: проектная площадь (с коэффициентом 0,5) – _____ кв.м.;

расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые ЗАСТРОЙЩИКОМ без согласования (уведомления) с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА изменения в Объекте недвижимости и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта недвижимости, ЗАСТРОЙЩИК проинформирует УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации и/или на официальном сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

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 Передаточного акта.

3.7. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен какими-либо правами третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек (НДС не облагается), что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

4.3. Оплата Цены Договора, производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение _____ календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент), с учетом следующего:

Эскроу-агент: «Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование – Банк ГПБ (АО); ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110; Место нахождения Банка: Россия, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1; Генеральная лицензия Банка России № 354; адрес электронной почты: mail@gazprombank.ru ; номер телефона: +7 495 913-74-74

Депонент: _____

Бенефициар: Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТМ Девелопмент».

Депонируемая сумма: _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение _____ календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: _____

4.4. Денежные средства (Депонируемая сумма) внесенные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонент) на специальный эскроу-счет, в порядке пункта

4.3 настоящего Договора, перечисляются 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» (далее – «Закон №214-ФЗ») и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.5. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока внесения денежных средств на специальный эскроу-счет (пункт 4.2 настоящего Договора) более чем на 3 (Три) рабочих дня, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в письменной форме.

4.6. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. 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 от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более 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.

4.9. 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 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.

4.10. В цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.11. 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 могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4.12. Если по окончании строительства (создания) Объекта недвижимости у ЗАСТРОЙЩИКА образуется экономия, данная экономия является Вознаграждением

ЗАСТРОЙЩИКА.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода - _____ года.

5.1.2. окончание периода - не позднее _____ года.

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется в том случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ сообщения (уведомления) о завершении (создании) Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по адресу, указанному УЧАСТНИКОМ.

5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены 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.

5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков

(дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

6.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Направлять денежные средства, полученные от кредитного учреждения, осуществляющего проектное финансирование строительства, на строительство Объекта недвижимости.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим

Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление Объектом недвижимости осуществляется организацией, определяемой ЗАСТРОЙЩИКОМ при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить все необходимые от УЧАСТНИКА документы, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке и/или переоборудованию Объекта долевого строительства. В случае проведения перепланировки и/или переоборудования УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект. При этом, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у ЗАСТРОЙЩИКА, кроме того уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором. Убытки, штрафы, пени возмещаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта, в том числе с даты составления одностороннего Передаточного акта.

8.9. Уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении

почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные ЗАСТРОЙЩИКОМ по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными ЗАСТРОЙЩИКОМ должным образом.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на передачу в залог, в том числе последующий залог, любому банку и/или иному лицу, в случае обращения банком взыскания на предмет залога/уступки прав (требований) по кредиту, обеспеченному залогом:

- предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка, принадлежащего ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, указанного в Разделе 2 настоящего Договора,
- строящегося (создаваемого) на этом земельном участке объекта недвижимости;
- объекта незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на такой объект;
- Объекта долевого строительства с даты получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 ФЗ № 214-ФЗ, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в обеспечение исполнения любых обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед банком.

9.2. 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.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном ФЗ № 218-ФЗ.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан ЗАСТРОЙЩИКУ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного

обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.4. 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 Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что до подписания Договора получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы ЗАСТРОЙЩИКА;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта недвижимости;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, заменой остекления и входных дверей) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Внесение изменений в архитектурный облик Объекта недвижимости возможно в исключительных случаях с предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА и проектировщика Объекта недвижимости.

9.7. Персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (предоставленные ЗАСТРОЙЩИКУ в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящим дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства в рамках выполнения Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ, ДОМ РФ, банку, осуществляющему проектное финансирование строительства Объекта недвижимости, управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости после ввода в эксплуатацию, на использование и передачу персональных данных УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (включая, но, не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, телефон, адрес электронной почты) исключительно в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на получение sms-рассылки,

уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ЗАСТРОЙЩИКА или управляющей организации.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

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

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 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.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, поступившие от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, перечисляются в установленные ФЗ № 214-ФЗ сроки на рублевый счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, открытый в Банке.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. 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.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. 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.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат

государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план
- Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ОГРН 1175024009930

ИНН 5032274229 КПП 503201001

Адрес местонахождения: 143083, Московская область, Одинцовский район, Деревня Шульгино, ул. Центральная, дом 46А

Адрес для направления корреспонденции: 143083, Московская область, Одинцовский район, Деревня Шульгино, ул. Центральная, дом 46А

e-mail: stmdevelopment@mail.ru

Банковские реквизиты:

АО "АЛЬФА-БАНК", г.Москва

Р/сч:40702810202740002129

К/сч:30101810200000000593

БИК:044525593

Участник долевого строительства:

Телефон _____

СНИЛС _____

Генеральный директор

_____/Желанов Е.В./

_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 20__ г.

Позтажный план

Выделенная красным цветом Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом № _____ от «___» _____ 20__ г.

Подписи Сторон:

от Застройщика:

Генеральный директор

_____/Желанов Е.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

Основные характеристики Объекта долевого строительства

Стороны пришли к соглашению, что Объект будет передан Участнику долевого строительства без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

Подписи Сторон:

от Застройщика:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/Желанов Е.В./

_____/_____/