

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ XXXXX**

г. Балашиха, Московская область

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Балашихе Московской области 16.04.2018 г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1185053005830 г., ИНН 5001119047, местонахождение: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул. 9-линия, д. 62, помещение 11, в лице Генерального директора **Федорова Сергея Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин(ка) Российской Федерации XXXX, пол XXXX, дата рождения: XXXX г., место рождения: XXXX, паспорт XXXX, выдан XXXX г. XXXX, код подразделения: XXXX, зарегистрирован(а) по адресу: XXXX, семейное положение: XXXXX, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

а вместе именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**»), о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – Жилой микрорайон (жилые дома корпус 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10) по адресу: Московская область, Щелковский муниципальный район, городское поселение Монино, п. Монино, ВВА им. Гагарина. Корректировка X (X этап строительства. Корпус X), строительный адрес: Московская область, г.п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, имеющий следующие характеристики:

- общая площадь: XXXX кв.м.;
- этажность: 7;
- материал наружных стен: облицовочный кирпич, газобетонные стеновые блоки;
- класс энергоэффективности: А++;
- сейсмостойкость: менее 6 баллов.

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, месторасположение которого указано в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы площадей всех помещений Объекта долевого строительства и площади летних помещений с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3), в соответствии с данными проектной документации.

1.4. **Фактическая общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы площадей всех помещений Объекта долевого строительства и площади летних помещений с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3), в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Жилая площадь** – сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства.

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» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды № XX земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:XXX, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, общей площадью XXXX кв.м., заключенного с Администрацией городского поселения Монино, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации XXXX года, номер регистрации: XXXX.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что право аренды на указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по договору ипотеки и не возражает против этого.

- Договор от XXXX г. передачи прав и обязанностей по Договору аренды № XX земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:XXX, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации XXXXг., номер регистрации: XXXX.

- Разрешения на строительство № RU50-14-1292X-2019 от 30.01.2019г. выданное Министерством жилищной политики Московской области;

- Проектная декларация по объекту капитального строительства, опубликованная в сети Интернет на информационном портале ЕИСЖС: <https://наш.дом.рф>.

2.3. Строительство Объекта недвижимости осуществляется за счет кредитных средств, предоставляемых **Застройщику** ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по Кредитному договору № 8163-К от 08.02.2021г.

Право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге/ипотеке у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 8163-3/1 от 08.02.2021г., заключенного между ПАО АКБ «Металлинвестбанк» и **Застройщиком**.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости, включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и после получения **Застройщиком** Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у **Застройщика** Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором.

3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, условный номер: XXX, назначение: квартира, этаж расположения: XX, номер подъезда (секции): X, проектная общая площадь: XX, XX кв.м, количество комнат: X.

3.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства может изменяться по окончании строительства Объекта недвижимости. Фактическая общая площадь и номер Объекта долевого строительства будут уточнены в результате проведения обмера Объекта долевого строительства, произведенного органом, осуществляющим технический учет объектов капитального строительства, или кадастровым инженером на основании заключенного с **Застройщиком** договора (далее по тексту - кадастровый инженер). В таком случае **Стороны** в своих правоотношениях, в том числе расчетах, обязуются руководствоваться определенными по результатам обмеров фактическими значениями.

3.4. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в состоянии, которое определено **Сторонами** в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

3.7. Право собственности **Участника долевого строительства** 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.

3.8. 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.

3.9. Застройщик гарантирует **Участнику долевого строительства**, что права на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не обременены другими обязательствами перед третьими лицами.

3.10. Застройщик обязуется построить Объект недвижимости и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в срок не позднее второго квартала две тысячи двадцать второго года.

3.11. Стороны пришли к соглашению о том, что **Участник долевого строительства** не вправе предъявлять к **Застройщику** требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Объекта недвижимости и работ по благоустройству территории, прилегающей к Объекту недвижимости, прямо не указанных в Проектной документации, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXX (XXXX) рублей XX копеек**, НДС не облагается.

Цена Договора соответствует долевого участию в строительстве **XX,XX** кв.м Проектной общей площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (Уполномоченный банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком 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 Уполномоченным банком (Договор счета эскроу).

4.4. Данные Уполномоченного банка:

Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество) (ПАО АКБ «Металлинвестбанк»), находящийся по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, Корреспондентский счет №30101810300000000176 в Главном управлении Центрального банка Российской

Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525176, эл.почта escrow@metib.ru.

Телефон 8-800-250-97-97.

Депонент: XXX

Бенефициар: ООО СЗ «АВЕРУС»

Депонируемая сумма: XXXX рублей 00 копеек.

4.5. Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № __ от __.__.__г., заключенному с Ф.И.О, НДС не облагается».**

4.7. Стороны определили, что денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

4.8. В случае оплаты **Участником долевого строительства** Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **Участник долевого строительства** возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. Оплата производится **Участником долевого строительства** с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Вариант I (полная единовременная оплата):

В течение 3 (трех) рабочих дня с даты регистрации настоящего Договора.

Вариант II (несколько платежей):

Первый платеж в размере XXX (XXX) рублей XXX копеек подлежит оплате в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. Последующие платежи по Договору **Участник долевого строительства** производит по следующему графику:

Вариант III (с привлечением кредитных средств):

4.9.1 XXX (XXX) рублей XXX копеек за счет собственных средств подлежит оплате в течение 3 (трех) рабочих дня с даты регистрации настоящего Договора;

4.9.2 XXX (XXX) рублей XXX копеек оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых **Участнику долевого строительства** XXX (наименование банка), местонахождение: XXX, почтовый адрес: XXX, ИНН XXX, ОГРН XXX, КПП XXX, ОКПО XXX, корреспондентский счет № XXX в XXX, БИК XXX (сокращенное наименование XXX) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № XXX от XXX г., заключенным в г. XXX на срок XXX месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между **Участником долевого строительства** и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), путем перевода денежных средств в течении 5(Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.9.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие **Участнику долевого строительства** по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого**

строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

4.9.4. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства, завершённый строительством, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённого строительством Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – **Участник долевого строительства**. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой **Участником долевого строительства** в Банке до подачи пакета документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности **Участником долевого строительства** на Объект долевого строительства.

4.9.5. В связи с вышеизложенным, при государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства до подачи комплекта документов на государственную регистрацию, **Участник долевого строительства** обязуется предоставить документы, необходимые для регистрации залога (ипотеки) Объекта долевого строительства в пользу Банка. При этом **Участник долевого строительства** становится Залогодателем, а Банк – Залогодержателем Объекта долевого строительства.

4.10. Платежи по Договору осуществляются в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу, открываемый в вышеуказанном банке.

4.11. **Стороны** пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства. При изменении площади **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** уведомление о результатах обмера Объекта долевого строительства.

Расчет стоимости разницы площадей осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.12. Если Проектная общая площадь Объекта долевого строительства увеличивается, то **Участник долевого строительства** доплачивает возникшую разницу в течение 5 (Пяти) рабочих дней после уведомления его **Застройщиком** на счет эскроу. При этом уведомление, отправленное по почте, считается полученным на 5 (Пятый) календарный день со дня поступления в соответствующее почтовое отделение адресата.

В случае неуплаты **Участником долевого строительства** указанных средств в указанный срок, **Застройщик** вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.13. Если Проектная общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится, то **Застройщик** производит возврат разницы **Участнику долевого строительства**, на основании письменного заявления **Участника долевого строительства**.

4.14. Обязательства **Участника долевого строительства** по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.15. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.

4.16. 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.

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.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее 31 декабря 2022 года.

В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, **Застройщик** имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после уведомления **Участника долевого строительства**.

5.4. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.10. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия

5.5. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора и иных обязательств по Договору.

5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства**.

5.7. В случае неявки **Участника долевого строительства** для подписания Передаточного акта в указанный в уведомлении срок 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 и обязательства, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. Не допускается уклонение **Участника долевого строительства** от подписания Передаточного акта при наличии несущественных недостатков Объекта долевого строительства.

Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

5.9. 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.

5.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства **Стороны** составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков.

5.11. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** могут быть изменены, в

том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи **Застройщику** документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. 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.

6.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. **Застройщик** вправе самостоятельно вносить в Проект Объекта недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

7.2. 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.

7.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать **Участника долевого строительства** о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.4. **Застройщик** также несет иные, предусмотренные действующим законодательством обязательства.

8. ПРАВА И 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, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, **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.

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. **Участник долевого строительства** обязуется обеспечить подачу комплекта необходимых документов на государственную регистрацию Договора в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

8.7. **Участник долевого строительства** также несет иные, предусмотренные действующим законодательством обязательства

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. **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 только с письменного согласия **Застройщика**, не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав, несет **Участник долевого строительства**. **Участник долевого строительства** обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

9.3. **Участник долевого строительства** в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить **Застройщика** в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.4. 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.

9.5. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.6. **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, не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве), до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Объекта недвижимости, всех этапов строительства Объекта недвижимости, состава и характеристик инфраструктуры Объекта недвижимости, подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Объекта недвижимости и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.7. **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) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.8. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.9. В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено **Застройщиком** в одностороннем порядке без дополнительного уведомления **Участника долевого строительства**.

9.10. В силу ст. 36 Жилищного Кодекса РФ не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Объекта недвижимости нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. **Застройщик** самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

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** вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности **Участника долевого строительства** Объекта долевого строительства.

10.3. **Участник долевого строительства** 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, обстоятельств непреодолимой силы, постановления и распоряжения органов государственной власти РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, затрудняющие и (или) запрещающие исполнение обязательств по настоящему Договору, изменение действующего законодательства.

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, независящие 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, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

12.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **Участнику долевого строительства** либо перечисляются на

его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между **Участником долевого строительства** и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в случае неполучения Уполномоченным банком указания **Участника долевого строительства** об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.4. Участник долевого строительства вправе обратиться к **Застройщику** с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия **Застройщика** на расторжение настоящего Договора, **Застройщик** и **Участник долевого строительства** подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым **Застройщик** обязуется вернуть **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные в счет оплаты Цены Договора, в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора. При этом по соглашению о расторжении Договора **Застройщик** вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении настоящего Договора.

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 долевого строительства 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 в течение 5(пяти) рабочих дней с момента таких изменений. В случае неуведомления **Застройщика** о смене места нахождения и иных реквизитов, **Участник** самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий, возникших в связи с отсутствием у **Застройщика** актуальной информации.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. **Участник долевого строительства** направляет уведомления **Застройщику** по почтовому адресу.

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**. В этом случае вышеуказанное уведомление считается полученным **Участником долевого строительства** с даты его размещения.

13.5. Любое Уведомление считается полученным Сторонами:

- а) в случае получения его под расписку – в день вручения уведомления;
- б) в случае получения **Застройщиком** документа оператора почтовой связи о вручении

уведомления – в день вручения уведомления;

в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом **Участника долевого строительства** от его получения – в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;

г) в случае возврата заказного письма в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному в Договоре почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии **Участника долевого строительства** по указанному адресу;

д) в случае возврата уведомления по истечении срока хранения – в дату истечения срока хранения, указанную оператором почтовой связи.

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 (в том числе путем проведения «on-line регистрации»), 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. Настоящим **Участник долевого строительства** в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. №152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование **Застройщиком**, передачу **Застройщиком** персональных данных **Участника долевого строительства** третьим лицам, в том числе путем передачи посредством сети Интернет или иным образом, в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, в том числе осуществления **Участником долевого строительства** расчетов по настоящему Договору с использованием номинального счета (если применимо), продвижения товаров и услуг, передачи данных в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию Объекта недвижимости, а также права собственности на Объект долевого строительства, согласие на обработку и использование третьими лицами, которым **Застройщиком** переданы персональные данные для указанных в настоящем пункте целей. Обработка персональных данных **Участника долевого строительства** осуществляется **Застройщиком** в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также **Участник долевого строительства** подтверждает свое согласие на направление **Застройщиком** в адрес **Участника долевого строительства** рекламной информации о проводимых **Застройщиком** и/или аффилированными **Застройщику** лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты/или номер мобильного телефона **Участника долевого строительства**. **Участник долевого строительства** подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения **Застройщиком** персональных данных **Участника долевого строительства**, составляющего десять лет с момента их получения.

14.6. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что **Участник долевого строительства** ознакомился с Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (для расчетов по договору участия в долевом строительстве), опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу: <https://metallinvestbank.ru>.

14.7. **Участник долевого строительства** подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны.

14.8. **Стороны** установили обязательный претензионный порядок разрешения споров. В рамках соблюдения такого порядка одна **Сторона** обязана передать другой **Стороне** обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан в тридцатидневный срок, если иное не установлено соглашением **Сторон**.

14.9. В случае не достижения согласия по спорным вопросам **Стороны** могут передать спор в суд по месту нахождения **Застройщика**.

14.10. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, 1 (Один) экземпляр для **Участника долевого строительства**, 1 (Один) экземпляр для **Застройщика** и 1 (Один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.11. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Расположение объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – Характеристика объекта долевого строительства.

15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

15.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного его исполнения **Сторонами**.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»**

ИНН 5001119047 КПП 500101001

Юридический адрес: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул. 9-я линия, д. 62, пом. 11.

Почтовый адрес: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул. 9-я линия, д. 62, пом. 11.

Тел.: 8 495 525 56 56

Сайт: www.novograd-monino.ru

р/сч: _____

корр/сч: _____

БИК _____

Генеральный директор

М.П.

_____/Федоров Сергей Алексеевич/

Участник долевого строительства

гражданин(ка) Российской Федерации XXXX, дата рождения: XXXX г., место рождения: XXXX, пол XXXX, паспорт XXXX, выдан XXXX г. XXXX, код подразделения: XXXX, зарегистрирован(а) по адресу: XXXX; почтовый адрес: XXXX; контактный телефон: XXXX.

_____/_____

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик
Генеральный директор

_____/Федоров Сергей Алексеевич/
М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Передаваемый Участнику долевого строительства Объект долевого строительства имеет следующую комплектацию:

1. Оконные проемы из пластика с двухкамерными стеклопакетами; остекление лоджий выполняется раздвижным, из алюминиевого профиля с одинарным остеклением.
2. Выполняется установка входных металлических дверных блоков.
3. Внутри объекта долевого строительства выполняются перегородки в полном объеме в соответствии с проектом.
4. Устанавливаются поэтажные электрические щиты. В объекте долевого строительства устанавливается щит механизации.
5. В объект долевого строительства осуществляется ввод тепла с установкой конвекторов в соответствии с проектом.
6. Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизация, телевидение) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в объект долевого строительства.
7. Охранно-пожарная сигнализация - в соответствии с проектом.
8. Индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения и учета тепловой энергии устанавливаются в соответствии с проектом.

Комплектация Объекта долевого строительства не включает следующее:

1. Отделку и подготовку под отделку полов, стен, потолков.
2. Штукатурку стен, оконных и дверных откосов.
3. Двери внутри объекта долевого строительства.
4. Раковину, мойку, ванну, унитаз, сантехническое оборудование, электроплиты, домофон.
5. Подоконную доску, пластиковый порог под балконный блок.
6. Гидроизоляцию в ванне и туалете.
7. Электроразводку, разводку под горячую и холодную воду и канализацию.

Застройщик
Генеральный директор

_____/Федоров Сергей Алексеевич/
М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____