

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № XXXXX**

Московская область, г. Люберцы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

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

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

**1. Термины и определения**

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

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

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

**1.1.3. Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.1.4. Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** Правовую основу настоящего Договора составляют:

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

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

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

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

**2.1.5.** Договор аренды земельного участка с правом выкупа № АСБ-12\17(ОМА-1\17) от 27.10.2017г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации: 10 ноября 2017 года, номер регистрации: 50:22:0010105:13243-50/022/2017-2. Объект: земельный

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

участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка», площадью 15 725 кв.м, кадастровый номер земельного участка 50:22:0010105:13243, расположенный по адресу: **Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта, около д.52.**

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

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

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

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

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

### **3. Предмет Договора.**

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

**3.2. Объект долевого строительства** – нежилое помещение, условный номер: XXXXX, назначение: XXXXX, этаж расположения: XX, номер подъезда (секции): XX, общая проектная площадь: XX,XX кв.м, состоящее из частей нежилого помещения: XXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, XXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

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

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.** 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.

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

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

**3.6.** Стороны пришли к соглашению, что размер допустимого изменения Общей площади Объекта долевого строительства, не более пяти процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**3.7.** Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

#### **4. Права и обязанности Сторон.**

##### **4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

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

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

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

**4.1.4.** Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

**4.1.7.** Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

##### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.** Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах, 5.4. , 5.9. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

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

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

**4.2.4.** В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого

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

строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.9. настоящего Договора.

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

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

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

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

**4.2.9.** Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

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

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

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

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

### **4.3. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Цена Договора и порядок расчетов**

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

**5.2.** Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, составляет **XXXX (XXXXXXXX) кв. м.**

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

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

**5.5.** В Цену настоящего 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.

**5.6.** Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных

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

соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

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

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

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

**5.10.** Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше общей проектной 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.

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

**5.12.** В случае, если фактические затраты по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, получаемого Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п.5.8.- 5.10. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика. В случае, если при передаче Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника долевого строительства на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств Застройщика.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

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

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

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

**6.4.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого

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

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

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

## **7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**

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

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

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

**7.4.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.9. настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных настоящим Договором, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства.

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

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

## **8. Особые условия.**

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

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

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

**8.4.** Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора.

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

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

**8.7.** Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство

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



Объекта недвижимости, находящаяся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

**8.8.** Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора в размере пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства.

### **9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

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

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

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

**9.4.** 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.

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

### **10. Порядок разрешения споров**

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

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

### **11. Ответственность Сторон**

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

**11.2.** В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.1., настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, указанного в

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

п. 5.3. настоящего Договора, более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в п. 5.9 настоящего Договора - на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.2.6 и (или) п. 4.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10% от Цены настоящего Договора, указанной в п. 5.3. настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником долевого строительства по Договору денежных средств.

**11.3.** Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

**12.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**12.2.** Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

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

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

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

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

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

**12.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по

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

настоящему Договору, а также вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

### **13. Заключительные положения.**

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

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

**13.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно ФЗ № 214-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

**13.11.** Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

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

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

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

#### **14. Адреса и реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Никольское»**

Адрес места нахождения: 141932, Московская обл., Талдомский р-н, с. Новоникольское, ул.

Центральная, д. 10, пом. 20

ОГРН 1165010050700, ИНН 5010051758, КПП 501001001,

р/с XXXX в Банке XXXX к/с XXXX БИК XXXX

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение №1**  
**к Договору № XXXX**  
**участия в долевом строительстве**  
**от «\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

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

**План**

**Адреса, реквизиты, подписи Сторон:**

**Застройщик: Акционерное общество «Открытые мастерские»**  
Адрес места нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, корп. 1  
ОГРН 5157746068508, ИНН 7718285059, КПП 771801001,  
р/с XXXXXXXX, в Банке XXXXX  
к/с XXXXXXXXXXXX, БИК XXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXX** \_\_\_\_\_ **Х.Х. XXXXXXXX**

**Участник долевого строительства: XXXXXXXXXXXX**

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

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

**Приложение №2**  
**к Договору № XXXX**  
**участия в долевом строительстве**  
**от \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

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

**XXXXX**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», настоящим согласовали **перечень строительно-монтажных работ, подлежащих выполнению на Объекте долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № XXXX от \_ \_\_\_\_ 201\_ г.**

1. Межкомнатные перегородки в офисных помещениях 1-го этажа выполняются в один ряд на высоту одного блока (300мм), в помещениях продовольственных магазинов не выполняются;
2. Выполняется монтаж вводов в помещения трубопроводов холодного и горячего водоснабжения без выполнения трубных разводов для подключения сантехоборудования с установкой коммерческих водомерных узлов. Ввода оканчиваются запорной арматурой (шаровые краны);
  - Сантехоборудование (унитаз, раковина, мойки и т.п.), водяной полотенцесушитель и подводки к ним не устанавливаются;
3. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
4. Система отопления помещений монтируется двухтрубная горизонтальная с нижней разводкой труб по подземному этажу. Каждое помещение на 1-м этаже присоединяется отдельной веткой от секционного узла управления. В качестве отопительных приборов монтируются конвекторы с терморегуляторами;
5. Предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением. Для помещений продовольственного магазина секции 1,4 запроектирована установка приточных вентиляционных установок в венткамерах, расположенных на подземном этаже на отм. -3.100. Для офисных помещений секций 2,3 – предусмотрены воздухозаборные решетки на фасаде здания, в зоне входов в данные помещения;
6. Предусмотрены корзины для размещения внешних блоков сплит-систем;
7. Отделочные работы помещений не выполняются;
8. Штукатурка стен помещений не производится;
9. Входные дверные блоки выполняются светопрозрачные из ПВХ профилей;
10. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен в уровне утеплителя, установка подоконных досок не производится;
11. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
12. Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
13. Чистовые отделочные работы не производятся;
14. Электромонтажные работы выполняются до щита механизации помещения, Кабельная разводка не производится;
15. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, Кабельная разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

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

\_\_\_\_\_ **XXXX**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ **XXXX**

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