**Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»** (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент», ОГРН \_\_\_\_\_ , ИНН \_\_\_\_\_ , место нахождения и почтовый адрес: \_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1.** «**Жилой дом» –** Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 3, 4, 5, 11А, 11Б) для нового жилого района в селе Перхушково, с.п. Жаворонковское, г.о. Одинцово Московской области" **Корпус 11А**, расположенный по строительному адресу (в соответствии с разрешением на строительство): Московская область, Одинцовский городской округ, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, ИЧП «Дарсо» (почтовый адрес присваивается после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию), имеющий следующие основные характеристики:

- количество этажей: 5;

- общая площадь: 8639 кв.м;

- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из ячеестобетонных блоков;

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергоэффективности: А;

- класс сейсмостойкости: менее 5 баллов.

**1.2.** «**Объект долевого строительства» –** \_\_\_комнатная **квартира** (жилое помещение),расположенная в секции№ \_\_\_ на **\_\_** этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – **\_\_\_**, условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией **\_\_**\_, общая площадь квартиры (как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, т.е. без учета балконов, лоджий, веранд и террас)\_\_\_\_\_\_ кв.м, которая состоит из следующих составных частей:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид помещения в составе квартиры**  **(комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного использования)** | **Площадь помещения, кв.м.** |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| … |  |  |

**1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» –** сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (т.е. как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

**1.4.** «**Земельный участок» –** земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041205:534, площадью 12 191 +/-39 кв.м, местоположение (в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости): Московская область, г. Одинцово, с. Перхушково, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется:

2.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.1.2. По заданию Участника долевого строительства после передачи последнему Объекта долевого строительства выполнить в Объекте долевого строительства своими силами и (или) с привлечением других лиц черновые отделочные и иные работы (далее – **«Подрядные работы»**) и сдать результат Подрядных работ Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется создать Застройщику необходимые условия для выполнения Подрядных работ, принять их результат и уплатить обусловленную Договором цену. Перечень Подрядных работ определен Сторонами в Приложении № 4 к Договору.

Материалы и оборудование, необходимые для выполнения Подрядных работ, предоставляются Застройщиком.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) зарегистрированного права собственности на Земельный участок: запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 50:20:0041205:534-50/422/2023-1 от 27.03.2023 г.;

б) разрешения на строительство № RU50-20-23196-2023 от 19.01.2023 г., выданного Министерством жилищной политики Московской области.

**2.3.** Информация о Застройщике и Жилом доме в обязательном порядке размещается Застройщиком в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) (в объёме не менее предусмотренного действующим законодательством РФ), а также по усмотрению Застройщика (добровольно) на сайте Застройщика в информационной сети Интернет по адресу: http://ravnovesie.house. В случае разночтений между информацией, размещенной в ЕИСЖС, и информацией, размещенной на сайте Застройщика, приоритетное значение будет иметь размещенная в ЕИСЖС информация.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

**3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1**. Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2 Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.

**3.2.** План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**3.3.** Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

**3.4**. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

**3.5. Перепроектирование.**

3.5.1. Стороны оговорили, что Участник долевого строительства уведомлен о намерении Застройщика внести изменения в исходно-разрешительную документацию на строительство Жилого дома, направленные, в том числе, на включение в проектную документацию на строительство Жилого дома положений, отражающих Подрядные работы. При этом до Участника долевого строительства недвусмысленно доведена информация о том, что изменения в проектную документацию на строительство Жилого дома могут повлечь за собой существенное изменение Объекта долевого строительства, как в отношении площадей, указанных в 1.2 Договора, так и в отношении его конфигурации.

3.5.2. После завершения мероприятий, указанных в п. 3.5.1 Договора, и публикации сведений о них в ЕИСЖС путем размещения проектной декларации с внесенными изменениями Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору, направленного на:

* изменение описания Объекта долевого строительства, в том числе площади;
* изменение порядка проведения перерасчетов, предусмотренных пунктами 4.4 – 4.6 Договора. Во избежание сомнений, настоящий пункт направлен на изменение порядка и параметров перерасчета за изменение Общей площади Объекта долевого строительства, поскольку такое изменение будет произведено при условии выполнения Застройщиком условий, предусмотренных п. 3.5.1 Договора;
* изменение порядка определения и оплаты Цены Договора *(при этом Цена договора не подлежит уменьшению в случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства по результатам перепроектирования, поскольку включение в состав проектной документации на строительство Жилого дома Подрядных работ неизбежно повлечёт за собой уменьшение Общей площади Объекта долевого строительства в сравнении с предусмотренной настоящим Договором)*;
* изменение (путем исключения) условий о выполнении Подрядных работ после передачи Объекта долевого строительства.

**Поскольку Застройщик планирует внести в проектную документацию на строительство Жилого дома изменения, связанные с включением отделки во все квартиры Жилого дома, указанное в настоящем пункте дополнительное соглашение подлежит заключению исключительно в целях конкретизации Объекта долевого строительства и порядка оплаты и не является условием, обусловливающем приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг) в понимании Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».**

3.5.3. Участник долевого строительства обязуется явиться по адресу, указанному в уведомлении о необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору, для целей подписания дополнительного соглашения не позднее 5-ти рабочих дней с даты получения указанного уведомления.

3.5.4. В случае отказа, уклонения Участника долевого строительства от явки и подписания дополнительного соглашения Застройщик оставляет за собой право по своему усмотрению:

* понудить Участника долевого строительства к подписанию дополнительного соглашения в судебном порядке;
* не выполнять Подрядные работы;
* отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

3.5.5. Стороны признают положения пунктов 3.5.1 – 3.5.4 существенными условиями Договора, в связи с чем отказ Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения будет являться просрочкой кредитора по настоящему Договору.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет всего **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.**, из них:

4.1.1. Цена строительства (создания) Объекта долевого строительства – **\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ (далее – «**Цена Объекта долевого строительства**»).

4.1.2. Цена Подрядных работ – **\_\_\_\_\_\_\_ руб.,** в т.ч. НДС в размере, установленном действующим законодательством РФ (далее – «**Цена Подрядных работ**»).

**4.2.** Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), телефон: 8-800-775-8686) (далее – Банк/Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк;

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: цена Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: указан в п.1.2 Договора.

С целью подтверждения государственной регистрации Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Банк на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

О факте внесения Депонируемой суммы на счет эскроу Участник долевого строительства и/или Эскроу-агент уведомляют Застройщика путем направления письменного уведомления. Уведомление также может быть направлено на адрес электронной почты Застройщика [E.Sedenkova@kortros.ru](mailto:E.Sedenkova@kortros.ru), [E.Kovaleva@kortros.ru](mailto:E.Kovaleva@kortros.ru), [M.Chernova@kortros.ru](mailto:M.Chernova@kortros.ru), [O.Panferova@kortros.ru](mailto:O.Panferova@kortros.ru), с обязательным указанием в разделе «Тема» номера Договора, указанного в преамбуле, и данных, позволяющих идентифицировать Участника долевого строительства (например, ФИО).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Раскрытие эскроу счета (перечисление денежных средств Бенефициару) производится согласно условиям договора счета эскроу, но в любом случае не позднее 10-ти рабочих дней с даты представления Бенефициаром в Банк на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированной копии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации. Если на момент раскрытия эскроу счета законодательством РФ будет установлен иной порядок раскрытия, то оно должно быть произведено в соответствии с действующим на момент раскрытия эскроу счета законодательством РФ.

Эскроу-агент имеет право на отказ от заключения договора эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

**4.3.** Порядок формирования Депонируемой суммы и срок ее внесения[[1]](#footnote-1):

а) Участник долевого строительства обязуется внести сумму, эквивалентную Цене Объекта долевого строительства (п. 4.1.1 Договора), на счет эскроу единовременно не позднее 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

б) Участник долевого строительства обязуется внести сумму, эквивалентную Цене Подрядных работ (п. 4.1.2 Договора), на счет эскроу единовременно не позднее 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

**4.4.** Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится на 1 кв.м и более по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Объекта долевого строительства (п. 4.1.1 Договора) подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (без учета площади балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас) и стоимости одного квадратного метра в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п. 4.1.1 Договора цены исходя из произведения указанной в п. 1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства лицо, выполняющее работы в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**4.5.** В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.4 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Объекта долевого строительства, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

**4.6.** В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Объекта долевого строительства, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Объекта долевого строительства в течение 10-ти рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Объекта долевого строительства в течение 10-ти рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по доплате считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

**4.7.** Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а)по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б)пооформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в)по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **«30» апреля 2025 г.** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «**Срок передачи Объекта долевого строительства**»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

**5.2.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**5.3**. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7-ми рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

**5.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

**5.5.** Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

**5.6**. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома (с особенностями, установленными п. 7.10 Договора).

**5.7.** До подписания передаточного акта Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1**. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.2.** Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

**6.3.** В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

**6.4.** В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан своевременно письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка.

**7. УСЛОВИЯ, ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ. ПРИЕМКА ПОДРЯДНЫХ РАБОТ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ПОДРЯДЫЕ РАБОТ.**

**7.1.** Застройщик приступает к выполнению Подрядных работ в первый рабочий день с даты подписания Сторонами акта об обеспечении доступа в Объект долевого строительства по форме Приложения № 3 к Договору (далее – **«Акт допуска»**).

**7.2.** Акт допуска подписывается Сторонами не позднее 5-го рабочего дня с даты подписания Сторонами передаточного акта, предусмотренного п. 5.1 Договора.

**7.3.** В случае составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора, Акт допуска не подписывается. Застройщик направляет Участнику долевого строительства извещение о начале выполнения Подрядных работ и приступает к их выполнению не позднее 5-го рабочего дня с даты направления извещения о начале выполнения. Извещение, указанное в настоящем пункте, может быть направлено Участнику долевого строительства совместно с односторонним актом, составленным в соответствии с п. 5.4 Договора.

**7.4.** Застройщик обязуется выполнить (завершить) Подрядные работы не позднее одного месяца с даты начала Подрядных работ, определяемой в соответствии с Договором.

**7.5.** Застройщик вправе выполнить Подрядные работы досрочно. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на досрочное выполнение Застройщиком Подрядных работ. В этом случае Участник долевого строительства обязуется досрочно, в порядке, предусмотренном Договором, принять результат Подрядных работ.

**7.6. Условия сдачи-приемки Подрядных работ:**

**7.6.1**. После завершения Подрядных работ Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении Подрядных работ. Одновременно с указанным сообщением Застройщик направляет Участнику долевого строительства подписанный со своей стороны акт сдачи-приемки Подрядных работ (далее – **«Акт сдачи-приемки Подрядных работ»**).

**7.6.2**. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента доставки ему сообщения и Акта сдачи-приемки Подрядных работ обязан с участием Застройщика осмотреть результат Подрядных работ и принять результат Подрядных работ путем подписания Акта сдачи-приемки Подрядных работ либо представить Застройщику мотивированный отказ от приемки результата Подрядных работ и подписания Акта сдачи-приемки Подрядных работ. При этом Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки результата Подрядных работ только в случае наличия существенных недостатков результата Подрядных работ, делающих Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению.

При наличии в результате Подрядных работ иных недостатков (не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению) Участник долевого строительства не вправе ссылаться на них как на основания для отказа от приемки результата Подрядных работ. В этом случае Участник долевого строительства обязан принять результат Подрядных работ по Акту сдачи-приемки Подрядных работ, в котором он вправе указать обнаруженные недостатки. При обнаружении недостатков результата Подрядных работ Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, предусмотренные Законом о защите прав потребителей.

**7.6.3**. В случае если по истечении установленного п. 7.6.2 срока Участником долевого строительства не будет предоставлен Застройщику мотивированный отказ от приемки результата Подрядных работ, результат Подрядных работ считается принятым Участником долевого строительства и Застройщик вправе составить Акт сдачи-приемки Подрядных работ в одностороннем порядке.

**7.7.** Стороны согласовали и Участник долевого строительства подтверждает и согласен, что:

а) выбор материалов, оборудования и пр., необходимых для выполнения Подрядных работ (вид, марка, артикул, производитель и пр.), осуществляется Застройщиком самостоятельно и не подлежит согласованию с Участником долевого строительства;

б) определение мест прокладки трубопроводов, кабелей, выводов под розетки/выключатели, мест установки оборудования и т.п. осуществляется Застройщиком самостоятельно и не подлежит согласованию с Участником долевого строительства.

**7.8.** Гарантийный срок на Подрядные работы составляет 1 (один) год со дня подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Подрядных работ (либо составления Застройщиком одностороннего Акта сдачи-приемки Подрядных работ в соответствии с п. 7.6.3 Договора). При этом Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) результата Подрядных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности, а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок не распространяется на подрядные работы, выполненные Участником долевого строительства.

**7.9.** Все условия настоящего Договора, содержащиеся в разделе 7, являются существенными для Застройщика, и Застройщик ни при каких обстоятельствах не заключил бы настоящий Договор по той цене, которая указана в п. 4.1 Договора, без указанных условий.

**7.10.** Стороны оговорили, что с момента подписания Акта допуска и до момента подписания Акта сдачи-приемки Подрядных работ (в т.ч. путем его подписания в одностороннем порядке, в соответствии с условиями Договора) коммунальные расходы, а также расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Жилого дома, за исключением взносов на капитальный ремонт, несет Застройщик. Стороны признают, что данные расходы включены в Цену Подрядных работ.

**8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2**. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

**8.3**. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в соответствующий орган и совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора.

**8.4.** С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при условии уведомления Застройщика, которое совершается путем проставления Застройщиком соответствующей надписи («об уступке уведомлен») на подлинном экземпляре соглашения об уступке прав требования. Уступка прав по Договору до уплаты цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. При этом Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Застройщика не возникает права залога в отношении права требования Объекта долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.5**. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством. При этом Стороны особо оговорили, что в случае отказа Участника долевого строительства от Подрядных работ как при расторжении Договора в полном объеме, так и в случае отказа от Подрядных работ без отказа от Договора, Застройщик оставляет за собой право требовать возмещения убытков, в объеме, установленном ст. 717 Гражданского кодекса РФ.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**9.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством РФ.

**10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН**

**10.1**. Любые сообщения, заявления, уведомления и т.д., направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов (за исключением случаев, установленных законодательством РФ и п. 10.3 Договора):

а)вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, либо заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении (по почтовым адресам, указанным в Договоре).

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

**10.2.** Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и прочих реквизитов.

**10.3.** В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства, в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

**11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

**11.2.** В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3-х месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

**12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Жилого дома/Объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

**12.2.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

**12.3.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в дату подписания передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Жилом доме, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник долевого строительства при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Жилого дома, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

**12.4.** Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части для строительства иных зданий/сооружений/элементов транспортной и/или инженерной инфраструктуры.

**12.5.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, влекущие, в том числе (но не ограничиваясь) изменение Общей площади Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства.

**12.6.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

**12.7.** Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик намерен увеличить срок строительства Жилого дома в сравнении со сроком, предусмотренным разрешением на строительство Жилого дома, указанным в пп. «б» п. 2.2 Договора (путем продления срока действия указанного разрешения), при этом срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанный в п. 5.1 Договора, остается низменным.

**12.8.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**12.9.** Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в 3-х подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**12.10.** К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства»;

Приложение № 3 «Форма Акта об обеспечении доступа в Объект долевого строительства для производства Подрядных работ»;

Приложение № 4 «Перечень Подрядных работ».

**13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_.\_\_\_.202\_\_ г.**

**План Объекта долевого строительства**

**и его расположение на поэтажном плане Жилого дома**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_.\_\_\_.202\_\_ г.**

**Описание состояния Объекта долевого строительства**

**на момент его передачи Участнику долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Перегородки | Перегородки санузлов и межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняется трассировка. |
| Полы | Стяжка не выполняется. |
| Оконные проемы | Остекление из ПВХ профилей |
| Входная дверь | Устанавливается металлическая дверь |
| Электроснабжение | Осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения в Объект долевого строительства без разводки по Объекту долевого строительства и установки оконечных устройств. Счетчик электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной площадке |
| Отопление | Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов |
| Водоснабжение | Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры |
| Канализация | Выполняются магистральные вводы в Объект долевого строительства, с установкой заглушки, без устройства внутренней разводки по Объекту долевого строительства |
| Вентиляция | Естественная приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не устанавливаются |
| Отделочные работы | Не выполняются, без отделочных работ |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_.\_\_\_.202\_\_ г.**

Ф О Р М А

**Акт об обеспечении доступа**

**в Объект долевого строительства для производства Подрядных работ**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»** (ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_ 20\_\_\_ года (далее – **«ДДУ»**) составили настоящий акт об обеспечении доступа в Объект долевого строительства для производства Подрядных работ (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Участник долевого строительства передал, а Застройщик принял Объект долевого строительства, а именно: квартиру (жилое помещение), расположенную на \_\_ этаже, номер на площадке (этаже) Жилого дома (далее – **«Квартира»**).

Квартира передается Застройщику для выполнения Подрядных работ в объеме, согласованном Сторонами в ДДУ.

Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства передал, а Застройщик принял полный комплект ключей от Квартиры в количестве \_\_\_ экземпляров.

2. Подрядные работы подлежат выполнению в сроки, предусмотренные ДДУ.

3. С момента подписания настоящего Акта и до момента получения сообщения о завершении Подрядных работ Участник долевого строительства обязуется не чинить Застройщику и/или привлечённым Застройщиком третьим лицам препятствий при выполнении Подрядных работ, включая, но не ограничиваясь:

- не ограничивать доступ в Квартиру, в том числе путем замены замков;

- не выполнять работ по перепланировке Квартиры;

- не осуществлять складирование и/или хранение в Квартире материальных ценностей;

- не выполнять какие-либо строительные и/или отделочные работы в Квартире.

4. Участник долевого строительства вправе осуществлять контроль и надзор за ходом выполнения Подрядных работ, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика. Участник долевого строительства вправе осуществлять визуальный контроль (осмотр) за ходом выполнения Подрядных работ лично или через представителя с обязательным предварительным уведомлением Застройщика о дате и времени прибытия.

Уведомление направляется Застройщику по адресу электронной почты [service@kortros.ru](mailto:service@kortros.ru) не менее чем за 3 рабочих дня до планируемой даты проведения визуального контроля (осмотра).

При этом Участник долевого строительства признает и соглашается с тем, что он вправе производить визуальный контроль (осмотр) не чаще чем 1 раз в 2 недели.

5. Настоящий Акт составлен в 2-х подлинных экземплярах и вступает в силу с даты, указанной в преамбуле настоящего Акта. Термины, указанные в Акте и написанные с заглавной буквы имеют значение, указанное в ДДУ.

6. Подписи Сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 4**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_.\_\_\_.202\_\_ г.**

**Перечень Подрядных работ**

1. Устройство внутренних перегородок;
2. Подготовка стен к финишному покрытию (штукатурка, шпатлевка), кроме стен в помещении санузлов;
3. Выполнение стяжки пола со звукоизоляцией;
4. Устройство гидроизоляции пола в с/у;
5. Разводка внутренних кабельных линий освещения без установки осветительных приборов;
6. Разводка внутренней розеточной группы, установка подрозетников;
7. Разводка кабельной линии на электрическую плиту;
8. Установка внутреннего электрического щита с автоматическими выключателями;
9. Разводка трубопроводов ХВС и ГВС, канализации до кухонной зоны; Разводка по санузлу не выполняется;
10. Прокладка трасс кондиционирования до точек подключения внутренних блоков кондиционеров.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. возможны иные условия внесения денежных средств на счет эскроу (рассрочка; с использованием ипотечного кредита; с использованием аккредитива и пр.) [↑](#footnote-ref-1)