

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-М19  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Дмитров, Московская область

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью ГК «БЕРЕЗОВЕЦ»**, зарегистрированное 21 декабря 2012 г. инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Дмитрову Московской области, ОГРН 1125007004803, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 013823791 от 21 декабря 2012 г., ИНН 5007084922, КПП 500701001, адрес места нахождения: 141800, Россия, Московская область, г. Дмитров, ул. Советская, д. 5, офис 403, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Устьяна Аршака Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», либо «**Участник**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 50:04:0010804:104, общей площадью 5 399 (пять тысяч триста девяносто девять) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес (местонахождение): Московская область, г. Дмитров, микрорайон Махалина.

**1.2. Многоквартирный дом** – трехсекционный многоэтажный жилой дом, который будет построен на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: Московская область, г. Дмитров, микрорайон Махалина, корпус 19.

**1.3. Объект** – жилое или нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, обладающее характеристиками, указанными в Договоре, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования), а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Многоквартирном доме.

**1.4. Проектная общая площадь Объекта (без учета летних помещений)** – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная согласно ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас).

**1.5. Проектная общая приведенная площадь Объекта (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом)** – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

**1.6. Фактическая общая площадь Объекта (без учета летних помещений)** – площадь Объекта в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Данная площадь Объекта указывается в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

**1.7. Фактическая общая приведенная площадь Объекта (с учетом площади летних**

**помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом)** – площадь Объекта в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, установленный в разделе 3 Договора.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Многоквартирном доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.

2.2. Основные характеристики Объекта, описание Объекта и основные характеристики Многоквартирного дома согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома, согласован Сторонами и определен в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта и признается допустимым изменение (превышение или уменьшение) Фактической общей приведенной площади Объекта в пределах 5% (пяти процентов) относительно Проектной общей приведенной площади Объекта.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законом.

2.5. Правовыми основаниями заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.5.1. Разрешение на строительство № RU50-03-5827-2016 от 25.08.2016 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

2.5.2. Договор аренды земельного участка №66-Д от 21.02.2017 г., заключенный между Застройщиком и Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимость внесена запись регистрации № 50:04:0010804:104-50/004/2017-9 от 07.03.2017 г.

2.5.3. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома № 18-50-000316-04 от 18.04.2018 года, опубликованная на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет» и размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.5.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям № 00102-18ИСХ/ЗОСТ от 26.04.2018 г., выданное Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

2.5.5. Участник подтверждает, что до подписания Договора ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем пункте.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта в размере 90 % (Девяносто процентов) от Цены Договора и стоимость услуг Застройщика в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора.

Денежные средства, уплаченные Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (включая долю в общем имуществе Многоквартирного дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта (включая долю в общем имуществе Многоквартирного дома), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику

не подлежат, на что Участник настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

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

3.2. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта относительно Проектной общей приведенной площади Объекта в пределах, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора.

3.3. В Цену Договора не включены расходы Участника, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.4. Цена Договора уплачивается Участником после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

- за счет собственных средств Участника в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не облагается) после государственной регистрации настоящего Договора в срок до \_\_\_\_\_.

3.5. Участник производит оплату путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, согласованном Сторонами. В платежных документах должно быть указано следующее назначение платежа: «*Оплата по Договору № \_\_\_\_-М19 участия в долевом стр-ве, НДС не облагается*».

3.6. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена Договора уменьшению не подлежит. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником оплаты любого или единственного платежа в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

3.7. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту в срок до «**30**» июня 2020 г. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта допускается досрочно без согласования с Участником при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих текущих обязательств по Договору.

4.2. Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия (далее - Уведомление). Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участнику или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

4.3. Участник обязан приступить к приемке Объекта в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения Уведомления, если иной срок начала приемки не указан Застройщиком в Уведомлении. Срок приемки объекта Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта Участник обязан подписать Передаточный акт (принять Объект), либо Акт о несоответствии.

4.4. Обязательства Сторон по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 4.7. Договора.

4.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

4.6. В случае обнаружения при приемке Объекта существенных недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению, Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта Участником составляют Акт о несоответствии, в котором указываются несоответствия Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ, и срок их устранения. После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник обязан принять Объект в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта в указанный в п. 4.3. Договора срок Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником Уведомления (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Передаточного акта либо Акта о несоответствии в предусмотренный Договором срок.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проектной документации, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. До государственной регистрации Договора произвести уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с законом.

6.1.2. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

6.1.3. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.1.4. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект Участнику по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником своих обязательств по Договору.

6.2. Участник обязан:

6.2.1. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.2. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

6.2.3. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.4. Принять Объект по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

6.2.5. С момента передачи Объекта Участнику по Передаточному акту нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего не позднее дня подписания Передаточного акта заключить с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, а также прилегающей территории.

6.2.6. Обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Передаточного акта.

6.2.7. Не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны пришли

к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 5.2. Договора, не действует в отношении Объекта.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика в рамках Договора и в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора о долевом участии (в том числе и настоящего Договора) право аренды Земельного участка и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Многоквартирный дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе Участника по настоящему Договору (залогодержателя).

Настоящим Участник дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменения границ, уменьшения площади Земельного участка), и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком, в том числе от имени Застройщика, необходимых действий для государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.

С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды на него, у Участника возникает право залога на право аренды вновь образованного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Настоящее согласие является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, и действительно с момента подписания Договора до момента подписания Передаточного акта.

7.2. В соответствии с п. 50 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств Застройщика обеспечивается поручительством. Поручитель обязуется отвечать перед Участником за исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему Договору на условиях, определенных в договоре поручительства.

Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» марта 2018 года заключен Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «БЕРЕЗОВЕЦ», ИНН: 5007101470, ОГРН: 1175007007790, адрес местонахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Минина, д. 46, офис 3/1 (далее – Поручитель), который удостоверен «13» марта 2018 г. нотариусом Дмитровского нотариального округа Московской области Тягло Леонидом Викторовичем, зарегистрирован в реестре за №50/323-н/50-2018-1-453.

Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора ознакомлен с условиями Договора поручительства и сведениями о Поручителе.

7.3. В соответствии с п. 4 ст. 3 Закона 214-ФЗ Застройщик до государственной регистрации Договора производит уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», место нахождения: город Москва, улица Воздвиженка, дом 10, ОГРН: 5177746100032; ИНН: 7704446429; КПП 770401001; телефон: 8 (800) 7007-214; официальный сайт в сети «Интернет»: www.фонд214.рф.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

8.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - Заинтересованная Сторона), обязана направить другой Стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования Заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К

претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

8.1.2. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента получения претензии.

8.1.3. Заинтересованная Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 60 (шестидесяти) дней со дня направления претензии.

8.2. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его на разрешение в Бабушкинский районный суд города Москвы (если Участником является физическое лицо) или Арбитражный суд Московской области (если Участником является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) (договорная подсудность).

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, в том числе в случае отказа Участника от дальнейшего участия в долевом строительстве Многоквартирного дома по любым основаниям, не указанным в Законе 214-ФЗ, расторжение Договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере 500 000 рублей (Пятьсот тысяч рублей). Застройщик вправе удержать указанную сумму из денежных средств, фактически уплаченных Участником по Договору. Возврат оставшейся суммы (при ее наличии) осуществляется Застройщиком в течении 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет, указанный Участником в соглашении о расторжении.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Участник дает свое согласие на передачу Застройщиком права аренды Земельного участка в залог любому банку или кредитной организации (далее – «Банк»), имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (Лицензии), выданного Банком России.

Настоящее согласие действительно с момента подписания Договора до момента подписания Передаточного акта.

10.2. Стороны установили запрет на уступку Участником прав по Договору без согласия Застройщика. Участник вправе совершать уступку прав по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены Договора при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки. В случае совершения уступки прав по настоящему Договору Участник уплачивает Застройщику плату в размере 7% (семь процентов) от Цены Договора в счет компенсации организационных расходов в связи с переменной лиц в обязательстве. Соглашение, на основании которого производится уступка прав по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации. Все последующие уступки прав по настоящему Договору, совершаемые цессионарием, осуществляются при условии письменного согласования Застройщиком таких уступок.

В случае уступки прав по настоящему Договору Участником без согласия Застройщика, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

Положения настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.

10.3. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение ими своих обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, террористические акты, блокада, эмбарго, изменения действующего

законодательства, решения и действия органов государственной власти и местного самоуправления, а также иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.5. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей.

Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

## **11. НАПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫХ СООБЩЕНИЙ**

11.1. Сообщения и уведомления, прямо предусмотренные Законом 214-ФЗ, направляются в установленном законом порядке:

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

11.1.2. Уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта и о последствиях его бездействия направляется Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

11.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны, должны направляться только следующим образом (за исключением указанных в п. 12.1 Договора сообщений и уведомлений для которых Законом 214-ФЗ предусмотрен специальный порядок направления):

11.2.1. Участник направляет юридически значимые сообщения Застройщику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на момент отправки сообщения.

11.2.2. Застройщик направляет юридически значимые сообщения Участнику Застройщику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Договоре. Направление юридически значимых сообщений Застройщиком Участнику также считается надлежащим в случае их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет».

11.3. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными настоящим разделом Договора способами и исключительно по почтовым адресам, определенным в настоящем разделе Договора. Направление сообщения иным способом и (или) по другим адресам не может считаться надлежащим.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих регистрацию прав, и считаются заключенными с момента государственной регистрации.

12.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр предназначается Застройщику, по одному экземпляру – для Участника и органа, осуществляющего регистрацию прав.

12.3. Участник 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 его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12.4. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 - Основные характеристики.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью ГК «БЕРЕЗОВЕЦ»**

Адрес места нахождения: 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Советская, д. 5, оф. 403, ОГРН 1125007004803, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 013823791 от 21 декабря 2012г., выдано: Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Дмитрову Московской области, ИНН/КПП 5007084922/500701001, р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

Генеральный директор ООО ГК «БЕРЕЗОВЕЦ»

Устьян Аршак Владимирович

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_, пол: \_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_, выданный \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_ подпись



### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<i>Основные характеристики Многоквартирного дома:</i>	
<b>Вид:</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение:</b>	Жилое
<b>Этажность:</b>	17
<b>Общая (проектная) площадь Многоквартирного дома (кв.м):</b>	20 152
<b>Материал наружных стен:</b>	1-й тип – несущие, слоистые, с внутренним слоем толщиной 400 мм из ячеистобетонных блоков на цементно-песчаном растворе. Наружный слой - кладка из лицевого керамического кирпича; 2-й тип (в сечениях с пилонами, стены лестничных клеток) – несущие с внутренним слоем из монолитного железобетона. Утеплитель - кладка толщиной 300 мм из ячеистобетонных блоков на цементно - песчаном растворе. Наружный слой - кладка из лицевого керамического кирпича; 3-й тип – аналогично 1-му типу стен с толщиной ячеистобетонной кладки 500 мм; 4-й тип – несущие с внутренним слоем из монолитного железобетона. Утеплитель – плиты экструдированного пенополистирола. Наружный слой - кладка из лицевого керамического кирпича.
<b>Материал поэтажных перекрытий:</b>	Монолитный железобетон
<b>Класс энергоэффективности:</b>	А (Очень высокий)
<b>Класс сейсмостойкости:</b>	В1 (по шкале ММСК-86)
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
<b>Условный номер:</b>	№ ___
<b>Назначение:</b>	Жилое помещение
<b>Этаж расположения:</b>	№ ___
<b>Номер секции:</b>	№ ___
<b>Проектная общая площадь (без учета летних помещений) (кв.м.):</b>	___
<b>Проектная общая приведенная площадь (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) (кв.м.):</b>	___
<b>Количество комнат:</b>	___
<b>Количество лоджий/балконов:</b>	___
<b>Площадь лоджии/балкона (без учета понижающего коэффициента) (кв.м):</b>	___
<b>Площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента) (кв.м):</b>	___

<b>Описание Объекта:</b>	
<b>Межквартирные перегородки:</b>	Кладка толщиной 200 мм из ячеистобетонных блоков.
<b>Межкомнатные перегородки:</b>	Устанавливаются Участником самостоятельно, за свой счет.
<b>Перегородки для санузлов</b>	Пазогребневые гипсовые влагостойкие плиты толщиной 80 мм.
<b>Полы:</b>	Железобетонная плита без стяжек. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов выполняется Участником самостоятельно, за свой счет.
<b>Полы для санузлов:</b>	Гидроизоляция выполняется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет.
<b>Окна, балконные двери:</b>	Двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплетах.
<b>Входная дверь:</b>	Устанавливается Застройщиком.
<b>Межкомнатные двери:</b>	Устанавливаются Участником самостоятельно, за свой счет.
<b>Остекление лоджии/балкона</b>	Устанавливается Участником самостоятельно, за свой счет.
<b>Канализация:</b>	Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санитарным приборам не выполняется.
<b>Водоснабжение:</b>	Ввод в квартиру. Внутриквартирная разводка системы ХВС и ГВС не выполняется.
<b>Электроснабжение:</b>	Разводка до квартирного щитка механизации с его установкой. Квартирный щит постоянной эксплуатации устанавливается Участником самостоятельно, за свой счет.
<b>Сети связи (телефонизация, радификация, телевидение):</b>	Выполняется до поэтажного распределительного щита без ввода в Квартиру.
<b>Отопление:</b>	В объеме проекта с установкой обогревательных приборов.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО ГК «БЕРЕЗОВЕЦ»

Устьян Аршак Владимирович \_\_\_\_\_

М.П.

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

**План Объекта**

План Объекта (выделен цветом), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного дома

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО ГК «БЕРЕЗОВЕЦ»

Устьян Аршак Владимирович \_\_\_\_\_

М.П.

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*