**ДОГОВОР №**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Москва ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г.

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, ***действующей*** на основании доверенности № ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г., с одной стороны,

и ***гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ***именуемый*** в дальнейшем «**Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве ***собственности***, кадастровый номер ***77:17:0000000:9879***, площадью ***8 381,00*** (***Восемь тысяч триста восемьдесят один целых ноль сотых***) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): ***г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка***, предоставленный для строительства (создания) нескольких многоквартирных домов комплексной застройки территории ***ППТ 2-3*** по адресу: ***г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, уч. 16*** (далее по тексту – «комплексная застройка территории»), в том числе Жилого дома, в состав которого будет входить Объект.
   2. **Жилой дом** – многоквартирный дом № комплексной застройки территории на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: ***Москва, НАО, п. Сосенское, пос. Коммунарка*** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
   3. **Объект долевого строительства/** **Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.
   4. **Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
   5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве ***собственности*** Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
   6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
   7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
   8. **Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

* 1. **Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта по результатам обмеров Объекта.

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).
   2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
   3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
      1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
      2. Разрешение на строительство № ***77-245000-013341-2016*** от ***24.09.2016*** г., ***выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы*** .
      3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № ***77:17:0000000:9879-77/017/2017-1*** от ***09.02.2017*** г Застройщиком ***права собственности*** на Земельный участок.
      4. Опубликования, размещения на сайте: http://www.[a101.ru](http://a101.ru) и/или представления проектной декларации.
   4. Застройщиком в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 12.1. Закона о Долевом Участии выбран следующий способ обеспечения исполнения своих обязательств по Договору: страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику Объекта по Договору в порядке, установленном ч.2 п.1 ст. 15.2 Закона о Долевом Участии: путем заключения Застройщиком договора страхования (договоров страхования-полисов) по Договору со страховой организацией, имеющей: лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования; представившей в Банк России принятые или утвержденные ею с учетом требований Закона о Долевом участии в рамках указанного вида страхования правила страхования (далее – «Правила страхования») и удовлетворяющей иным требованиям указанной статьи Закона о Долевом Участии и законодательству Российской Федерации.

Застройщик доводит до сведения Участника условия страхования, определяемые Правилами страхования, а также сведения о страховой организации путем размещения указанной информации (документов) на сайте <http://www.a101.ru> в соответствующем разделе «Страхование».

* 1. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
   2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право ***собственности***  на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. В случае передачи Застройщиком Земельного участка в залог любой кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (Лицензии), выданного Банком России (далее по тексту - «Банк»), в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка для создания Жилого дома на Земельном участке, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника. При выборе Банка Застройщик будет руководствоваться (включая, но не ограничиваясь) следующими критериями: наличием и уровнем кредитного рейтинга ведущих международных рейтинговых агентств (Fitch, Moody’s, S&P), размером чистых активов, наличием государственного участия в капитале Банка.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о Долевом Участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии (в том числе и настоящего Договора) Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе Участника по Договору (залогодержателей), а в случае наступления условий, содержащихся в п.3.3. Договора, - и Банка.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
   1. Цена Договора составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* рублей**, НДС не облагается, и определена Сторонами как:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта;

- и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере ***45( Сорок пять )%*** от цены Договора. При этом, окончательный размер услуг Застройщика устанавливается с учетом п.п. 4.4 и 4.5 Договора.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

* 1. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** рублей, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

* 1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с ч.1 ст. 18 Закона о Долевом Участии.

При этом указанные в п.10 ч.1 ст.18 Закона о Долевом Участии *объекты социальной инфраструктуры:* детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, поликлиники, учитывая положения ст.18.1. Закона о Долевом Участии, после их ввода в эксплуатацию безвозмездно передаются Застройщиком в государственную или муниципальную собственность на основании договора или соглашения, заключенного Застройщиком с уполномоченными органом государственной власти или органом местного самоуправления (с указанием в таком договоре или соглашении: обязательства по передаче указанных объектов и порядка осуществления такой передачи).

4.4. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 4.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

* 1. В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.
  2. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после заключения настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.8 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.7 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект.
  3. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

* 1. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, но не более чем на 5%, Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.
  2. Цена Договора уплачивается Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- За счет собственных средств Участника в сумме ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***рублей;

- за счет кредитных средств в сумме **[●] ([●]) рублей** (НДС не облагается), предоставляемых ПАО БИНБАНК, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 323 от 18.11.2016 года, ИНН 5408117935, ОГРН 1025400001571, место нахождения: г. Москва, Котельническая набережная, 33, стр. 1, 3-6 этажи, почтовый адрес: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, 33, стр. 1, корреспондентский счет № 30101810245250000117 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525117 далее по тексту – «Ипотечный банк», по Кредитному соглашению (договору) № [●] от [●] 20[●] г., далее по тексту – «Кредитный договор», заключенному в г. [●] между Участником /и Созаемщиком (-ами) - [●] (ф.и.о.) и Ипотечным банком для целей приобретения Объекта и оплаты части цены настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив») как формы безналичных расчетов, открытого по поручению Участника Ипотечным банком на следующих условиях:

- Дата открытия Аккредитива: **[●]**

- Срок Аккредитива: 61 (Шестьдесят один) календарный день с даты открытия Аккредитива.

- Банк - эмитент и Исполняющий банк: ПАО «БИНБАНК».

- Получателем средств по Аккредитиву является Застройщик.

- Банк-получатель – «Россельхозбанк» АО;

- Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему банку следующего документа: электронной копиинастоящего Договора, содержащего отметки Органа регистрации прав о произведенной государственной регистрации указанного Договора.

- Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами указанных банков;

- Способ извещения получателя средств об открытии Аккредитива: путем отправки уведомления по электронной почте ipoteka@a101.ru

- Закрытие Аккредитива производится при наступлении следующих условий:

по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

при исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;

при отказе Получателя средств от использования Аккредитива до истечения срока его действия.

- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

- Расходы по исполнению Аккредитива несет Участник.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №* ***\_*** *участия в долевом стр-ве от* ***\_\_\_\_\_\_\_\_*** *г. за жилое* ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** *ком. пом. усл. ном****\_****, Жилой дом №* ***\_****в составе комплексной застройки территории, НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в размере* ***45( Сорок пять )%*** *от цены Договора».*

Днем исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств по настоящему Договору, в том числе цены Договора, считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

* 1. 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 возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее ***30.04.2019*** г. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – ***30.01.2019*** г.

* 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемым в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон. К Передаточному Акту или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью указанных документов.
  4. Застройщикне менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляетУчастникао завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 12.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
  5. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.5 настоящего Договора),прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

* 1. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписании Передаточного Акта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Направление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта не освобождает Застройщика от обязанности устранить выявленные Участником любые недостатки в течение гарантийного срока. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
  2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
  3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
  4. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
  5. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательных требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
   2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

* 1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.
  2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.
  3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Обязанности Участника:
      1. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.
      2. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.
      3. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В случае не заключения Участником договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты принятия Объекта обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пеню в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
    2. После принятия Объекта своими силами и за свой счет в течение 4-х календарных месяцев с даты принятия Объекта зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.
    3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленную настоящим Договором цену, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.
    4. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, с письменного согласия Застройщика и Ипотечного банка и до момента передачи Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии и/или потребовать от Участника штраф в размере 20% от цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

* + 1. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.
    2. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
    3. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в Органе регистрации прав,

- необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в ЕГРН;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

* + 1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
    2. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
    3. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 7.1.11 настоящего Договора, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.7.1.11 Договора и их передаче Застройщику.
    4. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.13 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.1.15. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.16. Стороны договорились, что подписание Участником Согласия, составленного по форме Приложения № 5 к настоящему Договору, предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

* 1. Обязанности Застройщика:
     1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
     2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
     3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
     4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
     5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
  2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
   2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
   3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
   4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
3. **СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
  3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям применяются правила о возврате денежных средств, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, при условии оплаты Участником части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Ипотечным банком, Участник поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора, полученную Застройщиком часть цены Договора, оплаченную Участником за счет кредитных средств, по реквизитам: счет [●] в ПАО БИНБАНК, место нахождения: ; ИНН 5408117935, ОГРН \_\_\_\_\_, корреспондентский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_ в счет погашения задолженности Участника по Кредитному договору.

В случае получения от Участника заявления об изменении реквизитов Ипотечного банка, с приложением соответствующего уведомления, заверенного печатью Ипотечного банка, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в уведомлении.

Собственные денежные средства Участника, уплаченные им согласно п.4.9 Договора, возвращаются по согласованию с Ипотечным банком либо Ипотечному банку в погашение имеющейся задолженности по кредиту по вышеуказанным реквизитам, либо Участнику, по указанным им банковским реквизитам, либо в депозит нотариуса на счет Участника.

В случае, если денежные средства возвращаются Участнику через депозит нотариуса, то Участник в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

* 1. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
  2. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.7 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
  4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
  5. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом, а также по налогу на имущество.
  6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. В соответствии с п. 5 ст. 5, ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента  государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору, где залогодержателем является Ипотечный банк, а залогодателем – Участник и удостоверяется Закладной, передаваемой на регистрацию одновременно с настоящим Договором.
   2. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Ипотечным банком по Кредитному  договору , где залогодержателем по данному залогу будет являться Ипотечный банк, как организация, предоставившая Участнику кредит на участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства, а залогодателем, соответственно, – Участник. в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному  договору .
   3. Право Ипотечного банка на залог Объекта долевого строительства удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации Участником.
   4. Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Ипотечного банка.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
   2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
   3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 13 Договора; в отношении Ипотечного банка - ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_***; в отношении Участника - по следующему почтовому адресу:

|  |  |
| --- | --- |
| *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |  |

* 1. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
  2. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.
  3. Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика: по одному экземпляру для – Участника, Органа регистрации прав и Ипотечного банка.
  4. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

- Приложение № 5 – Форма Согласия.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***

Место нахождения: ***121099, РФ, Москва, Смоленская площадь, дом 3***

ОГРН ***1127746474349*** ИНН ***7704810149*** КПП ***770401001***

р/с ***40702810663000001210*** в ***Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва***

к/с ***30101810045250000430*** БИК ***044525430***

**Представитель по доверенности**

№. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник:**

|  |
| --- |
| ***гражданин***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору №

участия в долевом строительстве

от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные характеристики Жилого дома:*** | |
| **Жилой дом:** |  |
| **Секция:** |  |
| **Вид:** |  |
| **Назначение:** |  |
| **Этажность:** |  |
| **Общая площадь (кв. м.):** |  |
| **Материал наружных стен:** |  |
| **Материал поэтажных перекрытий:** |  |
| **Класс энергоэффективности:** |  |
| **Класс сейсмостойкости:** |  |
| ***Основные характеристики Объекта:*** | |
| **Назначение:** | ***Жилое помещение*** |
| **Условный номер Объекта:** |  |
| **Номер этажа Жилого дома:** |  |
| **Проектная общая площадь Объекта (кв. м.):** |  |
| **Количество комнат:** |  |
| **Площади комнат (кв. м.):** |  |
| **Площади вспомогательных помещений (кв. м.):** |  |
| **Лоджия/балкон** |  |
| **Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв. м.):** |  |
| **Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв. м.):** |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к Договору №

участия в долевом строительстве

от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г.

**План Объекта**

**Дом №, план *\_\_\_\_\_\_*этажа Жилого дома**

**Местоположение Объекта на этаже Жилого дома** (выделено [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] цветом)

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ ***\_\_\_\_\_\_\_\_***г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

к Договору №

участия в долевом строительстве

от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г.

**ФОРМА**

АКТ

сверки взаиморасчетов

(*возврат денежных средств)*

к Договору № ***\_\_***участия в долевом строительстве ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017****г.*

г. Москва «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

***гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ***именуемый*** в дальнейшем «Участник», с другой стороны,вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № ***\_***участия в долевом строительстве от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***  г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого дома № ***1*** (корпус ***1***), по строительному адресу: ***Москва, НАО, п. Сосенское, пос. Коммунарка*** (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого дома Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – «Объект»).
2. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера органами БТИ Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
6. По соглашению Сторон цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] **рублей** (НДС не облагается).
7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.
8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: *«возврат по Дог. №* ***\_****участия в долевом стр-ве от* ***\_\_\_\_\_\_\_***  г. *за* [●] *усл. ном.* [●] *Жил. дома по адресу:* [●] *(НДС не облагается).*

1. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***

Место нахождения: ***121099, РФ, Москва, Смоленская площадь, дом 3***

ОГРН ***1127746474349*** ИНН ***7704810149*** КПП ***770401001***

р/с ***40702810663000001210*** в ***Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва***

к/с ***30101810045250000430*** БИК ***044525430***

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:** [●]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору № ***\_***

участия в долевом строительстве

от ***\_\_\_\_\_\_*** г.

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов

(*доплата денежных средств*)

к Договору № ***\_***участия в долевом строительстве ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г***

г. Москва «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

***гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ***именуемый*** в дальнейшем «Участник», с другой стороны,вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № ***\_\_\_\_\_*** участия в долевом строительстве от ***\_\_\_\_\_\_\_***  г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого дома Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – «Объект»).
2. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера органами БТИ Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
6. По соглашению Сторон цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] **рублей** (НДС не облагается).
7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.
8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●]рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: *«доплата по Дог. №* ***\_\_****участия в долевом стр-ве от* ***\_*** г. *за* [●] *усл. ном.* [●] *Жил. дома по адресу:* [●] *(НДС не облагается).*

1. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

***Общество с ограниченной ответственностью "А101"***

Место нахождения: ***121099, РФ, Москва, Смоленская площадь, дом 3***

ОГРН ***1127746474349*** ИНН ***7704810149*** КПП ***770401001***

р/с ***40702810663000001210*** в ***Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва***

к/с ***30101810045250000430*** БИК ***044525430***

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:**

|  |
| --- |
| ***гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

к Договору № ***\_***

участия в долевом строительстве

от ***\_\_\_\_\_\_*  г.**

**ФОРМА**

**СОГЛАСИЕ**

Я, ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

В целях заключения Договора № ***\_\_\_\_\_\_\_*** участия в долевом строительстве от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г. жилого помещения в Жилом доме, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

настоящим даю свое согласие [●] (ОГРН [●], ИНН [●]), именуемому в дальнейшем «Общество», на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Обществу в следующем составе:

* паспортные данные;
* анкетные данные (в том числе – информация о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения; контактная информация – телефон и адрес электронной почты);
* иные сведения обо мне, которые необходимы Обществу, для корректного документального оформления правоотношений между мной, Обществом, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях, указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Общества и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу\адресам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и по сети подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер/номера: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Общество гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Дата:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

Всего прошнуровано и пронумеровано   
\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) листа(ов)

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**Застройщик:**

Представитель по доверенности

№

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_