



Договор № _____

участия в долевом строительстве жилого дома

строительный номер _____

расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад

Московская область, г. Сергиев Посад

«___» _____ 2023 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик Берендей», в лице **Генерального директора Общества** _____, действующего на основании Устава, зарегистрированного 24.05.2023 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области, государственный регистрационный номер записи 2235000921659, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны,

и **Гр.** _____, гражданство: Российская Федерация, пол: _____, дата рождения: __.__.____, место рождения: _____, паспорт серии: _____ № _____, выдан: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____,

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

1. Основные понятия и термины.

Для целей настоящего договора стороны пришли к соглашению для удобства пользования его текстом использовать следующие термины и определения:

1.1. «**Многokвартирный дом** – жилой дом ____ (____), входящий в состав комплекса малоэтажной застройки «Троицкая Слобода» (далее – комплекс)»

1.2. «**Земельный участок**» - Строительство жилого дома в составе комплекса осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером **50:05:0070307:2214**, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 5 5549 +/-82 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад. Участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Заявление, выдан 02.11.2020, Постановление Главы города Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области «Об утверждении проекта планировки территории», № 28-п, Выдан 23.01.2013 (запись в ЕГРН от 05 ноября 2020 г. № 50:05:0070307:2214-50/148/2020-1). Земельный участок обременен ипотекой **в пользу ПАО «Сбербанк России»** - запись регистрации от **12.11.2022 года № 50:05:0070307:2214-50/148/2022-19** в соответствии с договором ипотеки № ДИ01_400В008XR от 25.10.2022 года.

1.3. **Объекты долевого строительства:**

- _____ **квартира**, условный номер объекта по проекту _____ (____), расположенная в ____-ей секции на ____-ом этаже (____), (**порядковый номер** – _____, в рамках договора залога имущественных прав от 25.10.2022 года № Д301_400В008XR), имеющая общую **площадь** _____ квадратных

метров (графическое описание объекта долевого строительства указано в Приложении № 1), многоквартирный жилой дом № _____, в котором находится данный объект долевого строительства имеет три этажа, общая площадь дома _____ кв.м., площадь застройки дома _____ кв.м. Наружные стены (толщина 640 мм) из керамического облицовочного пустотного кирпича ГОСТ 530-2012 (250x120x88), толщина кладки 120 мм, воздушная прослойка 10-20 мм, из керамических блоков POROTHERM 51 (510x250x219), толщина кладки 510 мм, на растворе М100 с армированием оцинкованной сеткой ф3мм ячейкой 50x50. Внутренние стены (межквартирные) из кирпича керамический рядовой полнотелый одинарный КР-р-по 250x120x65/1НФ/125/2,0/50 на растворе М100, толщина стен 380 мм (несущие), Перекрытия – сборные ж/б плиты h=220 мм, класс энергоэффективности – «С» нормальный, сейсмостойкость территории, на которой находится многоквартирный жилой дом – не более 6 (шесть) баллов, далее именуемая «**Квартира или Объект**» и общее имущество в **Многоквартирном доме**, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность соответствующий объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** по Акту приема-передачи.

2.2. На момент оформления Акта приема-передачи **Квартир** в нем должны быть выполнены следующие работы: установка двухкамерных стеклопакетов (без подоконных досок, откосов), установка входной двери в квартиру, монтаж системы отопления, подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой временного внутриквартирного щита, выполнение стояков холодного водоснабжения до узла учета без его установки (внутриквартирная разводка не выполняется), выполнение стояков системы канализации (внутриквартирная разводка не выполняется), выполнение системы вытяжной вентиляции кухонь и санузлов, установка пожарных извещателей в прихожих квартир, установка двухконтурного газового котла, подводка газа для нужд пищевого приготовления, устройство стяжек полов в санузлах.

2.3. **Застройщик** не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование: внутриквартирные (межкомнатные) двери, устройство межкомнатных перегородок, установку подоконников, чистовую отделку квартир, включая штукатурку, шпаклевку, окраску полов, стен, потолков, стяжку полов, внутриквартирную разводку водопровода и канализации, установку сантехнических приборов и сантехфаянса, внутриквартирную электроразводку и установку оконечных устройств, электрозвонков, электро- и газовых плит, внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети и установку оконечных устройств, устройство встроенной мебели и антресолей.

2.4. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом 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 Закон), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2.5. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Многokвартирных домов** с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых возникает право собственности на жилые помещения, подтверждают следующие документы:

2.5.1. Акт приема-передачи от 14.08.2009г., Протокол о создании Закрытого акционерного общества "Берендей" от 27.07.2009 №1, Свидетельство о государственной регистрации права от 5 октября 2011 г. серия 50 АБ № 991125;

2.5.2. Постановление Главы города Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области № 28-п от 22 января 2013г. об утверждении проекта планировки территории;

2.5.3. Постановление Главы города Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области №1109-п от 26.12.2014г. об утверждении градостроительного плана земельного участка;

2.5.4. Разрешение на строительство № RU50512104-71, выдано 05 июля 2013 года Муниципальным образованием «Городское поселение Сергиев Посад» Сергиево-Посадского муниципального района Московской области с изменениями;

2.5.5. Проектная декларация, впервые опубликованная на сайте Застройщика 05.08.2013 г. на сайте www.троицкая-слобода.рф

2.5.6. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системе жилищного строительства www.наш.дом.рф

2.5.7. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации на веб – сайте: www.sloboda3.ru., а также путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

3. Гарантия качества.

3.1. Качество построенных **Многokвартирных Домов** и **Квартир**, передаваемых **Участнику долевого строительства**, должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

3.2. Качество построенных **Многokвартирных Домов** и **Квартир**, их соответствие требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям подтверждаются полученным Разрешением на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.3. В случае, если **Квартиры** построены (создана) **Застройщиком** с недостатками, за которые отвечает **Застройщик** и которые делают их непригодными для проживания, **Участник долевого строительства** вправе исключительно требовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатации Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. 4. Цена Договора и порядок оплаты.

4.1. Оплата по Договору осуществляется **Участником долевого строительства** путем внесения денежных сумм (взносов) на счет-эскроу **уполномоченного банка** (эскроу-агент), в котором открыт эскроу-счет застройщика, указанный в Договоре.

Днем платежа считается день поступления взноса на эскроу счет **Застройщика**. Общий размер взноса **Участника долевого строительства** за объект долевого строительства устанавливается **Сторонами** в размере равном _____ рублей (_____) рублей. При этом, расчетная стоимость 1 кв.м. **Квартир**, за исключением балконов, составляет _____ (_____) рублей; расчетная стоимость 1 кв.м. балкона/лоджии рассчитывается как стоимость 1 кв.м. Квартиры, увеличенная на коэффициент 0,5 и составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Расчет с **Застройщиком** по оплате денежных средств, указанных в п.4.1. Договора, осуществляется **Участником долевого строительства** в следующем порядке:

4.2.1. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; почтовый адрес: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д.21, кор/счет № 30101810400000000225, ИНН 7707083893, БИК 044525225, адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 900-для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления **Застройщику** (бенефициару), на следующих условиях: Депонент: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт серии: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____
Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик Берендей», ИНН:5016018436, ОГРН: 1095038004610.

Депонируемая сумма: _____ рублей (_____) рублей 00 коп.

Указанная сумма перечисляется **Депонентом** в следующем порядке.

- Сумма в размере _____ (_____) рублей перечисляется **Депонентом** за счет собственных денежных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

- Сумма в размере _____ (_____) рублей перечисляется за счет **банковского кредита, предоставляемого Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»,** являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Публичное акционерное общество «Сбербанк России»: Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года; Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19; ИНН 7707083893; ОГРН 1027700132195; КПП 775001001; Корреспондентский счет №30101810400000000225 в ГРКЦ, БИК 044525225), по Кредитному договору № _____ (индивидуальные условия кредитования) от __.__.202__ года, срок возврата Кредита – по истечении ____ (____) месяцев с даты фактического предоставления Кредита, заключенному в городе _____ между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и _____, для целей приобретения квартиры, описание которой указано в п. 1.3 настоящего договора, находящейся в

многоквартирном жилом доме описание, которого указано в п.1.1. настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что право требования Участника по настоящему Договору считается находящимся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» с момента государственной регистрации настоящего Договора (в силу закона) и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру. При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Участника, вытекающих из настоящего Договора.

Квартира будет находиться в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечении исполнения обязательств Участника (Залогодателя) с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ (далее Закон). Согласно статье 20 Закона, государственная регистрация ипотеки в силу закона на объект долевого строительства (квартиру) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (Залогодержателя) осуществляется на основании заявления Участника (Залогодателя) одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника (Залогодателя). Залогодержателем по данному залогу является «Сбербанк России» (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года), а Залогодателем – Участник.

Денежные средства на счет-эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и Эскроу-агентом, следующих документов: **Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации**, перечисляется Эскроу-агентом **ЗАСТРОЙЩИКУ** либо направляется на оплату обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору, заключенному между **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение **ЗАСТРОЙЩИКА** Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет **ЗАСТРОЙЩИКА**, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства **ЗАСТРОЙЩИКУ**, в случае, если это предусмотрено кредитным договором. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта) и на условиях следующих документов составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк России», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк России» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк России» (далее – Правила);

• Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу. Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк России» счета эскроу на имя Депонента. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Акцептанту Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу. Предоставляя Акцептанту Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий; Предоставление Депонентом Акцептанту Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу; - расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон; - расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке; - односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; - возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Дольщик несет за свой счет.

4.3. Фактическая площадь **Квартиры**, приобретаемой **Участником долевого строительства**, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Если по результатам обмера площадь **Квартиры** больше площади, указанной в п.1.3. Договора, **Участник долевого строительства** обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определенном в Уведомлении, направленном **Застройщиком**, исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. настоящего договора. Если по результатам обмера площадь **Квартиры** окажется меньше площади, указанной в п. 1.3. Договора, **Застройщик** обязан вернуть **Участнику долевого строительства** разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. настоящего договора, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства в срок, определенный в акте приема передачи **Квартиры**.

4.4. Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

Затраты на строительство **Объекта**, в соответствии со ст. 18 **Закона**, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством **Объекта**, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной

документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) **Объекта** к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства **Объекта** в соответствии с Постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве **Объекта**, а также затраты на покрытие заемных средств фактически израсходованных на строительство **Объекта** и уплату процентов по кредиту.

Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

4.5. В размер оплаты, вносимой **Участником долевого строительства** по Договору за объект долевого строительства, не включены расходы за банковские услуги по переводу денежных средств, а также иные расходы **Участника долевого строительства**, установленные настоящим Договором.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства.

5.1. **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** обусловленную настоящим Договором цену в соответствии с условиями данного Договора.

5.2. Проведение любой перепланировки или переустройства Квартиры по инициативе **Участника долевого строительства** до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не допускается.

5.3. После введения в эксплуатацию Многоквартирного Дома, подписания Акта приема-передачи и полного исполнения обязательств по оплате, **Участник долевого строительства** за свой счет регистрирует в установленном порядке право собственности на Квартиру. Регистрация производится органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в сроки, установленные действующим законодательством.

5.4. Государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве и права собственности на Квартиру **Участник долевого строительства** может поручить **Застройщику**. В этом случае **Участник долевого строительства** обязан оплатить **Застройщику** или иному уполномоченному лицу расходы, связанные с государственной регистрацией Договора участия в долевом строительстве и права собственности на Квартиру, представить необходимые для регистрации документы, уплатить вознаграждение **Застройщику** или иному уполномоченному лицу в соответствии с отдельным договором на оказание услуг по государственной регистрации.

5.5. **Участник долевого строительства** либо его представитель вправе проверять ход и качество строительства Многоквартирного дома, а также получать по письменному запросу информацию о ходе строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

5.6. В случае изменения почтового и/или юридического адреса, счета (для юридических лиц) и т.п., **Участник долевого строительства** обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с момента таких изменений очевидным образом уведомить **Застройщика** об этих изменениях.

5.7. **Участник долевого строительства** вправе уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии письменного согласования такой передачи с **Застройщиком**. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им

цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.8. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома **Участник долевого строительства** обязуется подписать с **Застройщиком** Акт приема-передачи объекта долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении **Застройщика** о готовности к передаче объекта долевого строительства.

5.9. **Участник долевого строительства** обязуется нести расходы по техническому обслуживанию **Объекта**, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью **Квартиры** со дня ввода **Объекта** в эксплуатацию.

5.10. **Участник долевого строительства** обязуется возместить **Застройщику** расходы по техническому обслуживанию **Объекта**, эксплуатационным и коммунальным услугам, содержанию придомовой территории, вывозу мусора со дня ввода **Объекта** в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства.

5.11. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на последующее после ввода в эксплуатацию **Объекта** межевание земельного участка, на котором осуществляется строительство **Объекта**.

Под межеванием (разделением) участка понимается проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, постановка данных участков на кадастровый учет и надлежащее оформление прав на них (с включением сведений в Единый государственный реестр недвижимости).

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. **Застройщик** осуществляет ведение общих дел по настоящему Договору в интересах **Участника долевого строительства** без доверенности.

6.2. **Застройщик** консолидирует денежные средства **Участников долевого строительства** и принимает необходимые меры для непрерывного финансирования строительства. **Застройщик** имеет право расходовать денежные средства **Участника долевого строительства** на строительство (возмещение затрат на строительство) **Объекта**, включая: строительные-монтажные работы по созданию **Объекта**, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению **Объекта** к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и т.п.

6.3. **Застройщик** контролирует ход и качество строительства **Многоквартирного дома**.

6.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома **Застройщик** обязуется подписать с **Участником долевого строительства** Акт приема-передачи объекта долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении **Застройщика** о готовности к передаче объекта долевого строительства при условии выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по оплате.

6.5. В течение 2-х месяцев после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию при условии надлежащего исполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору, **Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** документы, необходимые с его стороны для регистрации права собственности на Квартиру.

6.6. В случае изменения почтового и/или юридического адреса, счета и т.п., **Застройщик** обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с момента таких изменений письменно уведомить **Участника долевого строительства** об этих изменениях.

7. Сроки и порядок передачи Квартиры.

7.1. В 2-х месячный срок после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома, но не позднее III квартала 2024 года, **Застройщик** по передаточному Акту передает объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, при условии полного выполнения последним своих обязанностей по оплате.

7.2. С момента подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства оплачивает все расходы, возникающие в связи с коммунальным обслуживанием Квартир. До момента оформления **Участником долевого строительства** отношений непосредственно с коммунальными службами, указанные суммы вносятся **Участником долевого строительства** на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 (пяти) банковских дней после выставления последним соответствующего требования и не входят в размер оплаты Объекта долевого строительства, установленного п. 4.1-4.6 настоящего договора

7.3. В случае возникновения обстоятельств, возникших не по вине **Застройщика**, которые приводят к увеличению сроков строительства, предельный срок передачи Квартир **Участнику долевого строительства** может быть увеличен на этот срок. В таком случае отсутствует просрочка со стороны **Застройщика**, и он не несет перед **Участником долевого строительства** ответственности за нее. Об указанных обстоятельствах уведомляется Участник долевого строительства.

8. Ответственность Сторон.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.04г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ) и указанным договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае неисполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате **Застройщик** имеет право приостановить исполнение своих обязательств по передаче **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства и обязательств, связанных с передачей документов для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиры до устранения **Участником долевого строительства** соответствующих нарушений.

8.3. В случае просрочки платежей, предусмотренных Договором более трех месяцев, **Участник долевого строительства** выплачивает **Застройщику** пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если больший размер ответственности не будет установлен действующим законодательством.

8.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ. В этом случае **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9. Разрешение споров.

9.1. **Стороны** обязуются предпринять все необходимые действия для урегулирования спорных вопросов путем переговоров.

9.2. Разногласия и споры, неурегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству, а именно в Сергиево-Посадском городском суде Московской области.

10. Форс-мажор.

10.1. **Стороны** Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

10.2. Обстоятельства непреодолимой силы определяются действующим гражданским законодательством РФ.

10.3. **Сторона**, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую **Сторону** о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

10.4. Если состояние не выполнения обязательств, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы длится более двух месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате прекращения обстоятельств в течение двух месяцев, каждый **Участник долевого строительства** имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, известив об этом другую **Сторону**.

10.5. Обязанность доказательства обстоятельств непреодолимой силы лежит на **Стороне**, которая ссылается на обстоятельства.

11. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора.

11.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации данного договора.

11.2 Настоящий Договор действует до выполнения Сторонами взаимных обязательств.

11.3 Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

11.4 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.5 **Приложение №1** – Графическое описание объекта долевого строительства, Графическое описание расположения объекта долевого строительства на этаже (поэтажный план).

Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Акционерное общество «Специализированный застройщик Берендей»

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 011980956, зарегистрировано 13 августа 2009 года Межрайонной инспекцией № 3 Федеральной налоговой службы по Московской области, **ОГРН 1095038004610, ИНН 5016018436**, КПП 504201001, место нахождения Общества: 141300, Россия, Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Андрея Рублева, д.1, пом.24, почтовый адрес Общества: 141300, Россия, Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Андрея Рублёва, д.1, оф.1.

Расчетный счет застройщика: № 40702810240000093735, открыт в Среднерусском Банке, корр/счет № 30101810400000000225, БИК 044525225.

Генеральный директор АО «Специализированный застройщик Берендей»

_____ (подпись)
М.П.

«Участник долевого строительства»

Приложение №1 к Договору от __.__.2023 № _____

Дом № __, секция № __, этаж № __, условный номер объекта по проекту __ (____), справа/слева от лестницы. Общая площадь: _____ кв.м., (**порядковый номер** – __, в рамках договора залога имущественных прав от 25.10.2022 года № Д301_400В008XR)

**Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик Берендей»**

М.П.

_____ **(подпись)**

«Участник долевого строительства» _____