***ПРОЕКТ ДОГОВОРА***

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

город Рязань год

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авиаль»** в лице директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

**ФИО**  года рождения, место рождения: , паспорт

выдан , код подразделения , зарегистрирован по адресу: , именуемая(ый) в дальнейшем

**«Участник»**, с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок передать Участнику, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и подземной парковкой по адресу: г. Рязань, ул. Свободы, д. 74б (адрес строительный), который Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением

других лиц построить, в собственность -комнатную квартиру **№**  (номер

строительный) **общей проектной площадью** ( ) кв. м, (состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов (площадь лоджий, балконов, террас, веранд учитывается с учетом понижающих коэффициентов, лоджии предусмотрены закрытого типа, балконы предусмотрены открытого типа, выполняется наружное остекление), общей площадью ( ) кв. м, расположенную **на этаже** (далее «Объект долевого строительства» или «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (план Объекта, приложение к настоящему договору, в котором указаны информация об основных характеристиках многоквартирного дома, основных характеристиках Объекта, являются приложениями и неотъемлемой частью настоящего договора).

Строительство многоквартирного дома с нежилыми помещениями и подземной парковкой ведется на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080043:1568.

* 1. На Объекте, указанном в п. 1.1. договора, Застройщиком производятся следующие работы:
* штукатурка стен; цементная стяжка пола;
* установка наружных пластиковых окон с отливами;
* наружное остекление балконов и лоджий согласно проекта;
* монтаж системы автономного внутриквартирного отопления, включающей котел, а также телеметрического оборудования к нему (устанавливается по требованию газоснабжающих организаций),
* трубы и батареи;
* монтаж внутренних электрических сетей до Объекта с установкой счетчика и отключающих автоматов;
* монтаж внутриквартирных электросетей с устройством разводки для установки потолочного/настенного светильника, выключателя; розеток, которые устанавливаются в каждом помещении (в туалетах и на лоджиях розетки не предусмотрены). Без установки самих приборов и устройств;
* монтаж системы водоснабжения и канализации до квартиры;
* обеспечение наличия в помещении точек подключения к горячей, холодной воде и канализации (без установки сантехприборов);
* выполнение системы вытяжной вентиляции до ввода в помещение;
* установка входной двери, выполненной из металла (строительная комплектация);
* установка приборов учета потребления газа, воды, электроэнергии;
* обеспечение наличия точки подключения к коллективному телевидению в МОП;
* установка лифтов в подъезде дома;
* установка домофона;
* отделочные работы в подъезде и местах общего пользования; обеспечение подключения многоквартирного дома к сетям связи: телефон, интернет в МОП;

все двери внутри квартиры устанавливаются Участником самостоятельно.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства, составляющей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей копеек и общей приведенной площади объекта долевого строительства составляющей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м. Цена Договора включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме. НДС при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Вариант (единовременный платеж):

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

2.3. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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

Кроме того, при нарушении Участниками порядка оплаты, предусмотренного настоящим пунктом, цена настоящего Договора и порядок ее оплаты изменяются с учетом стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства, которая действует на момент фактической оплаты. Об изменении цены Договора и порядка ее оплаты Стороны заключают Дополнительное соглашение.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведение операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **22*.09.2026* г.** включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

* 1. 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/нежилое пом. усл. ном.* [●]*, НДС не облагается».*
  2. Участник не имеет права осуществлять любые иные платежи по Договору 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.
  3. Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

* 1. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о долевом участии).
  2. Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.
  3. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. В случае, если в результате строительно-монтажных работ, выполненных Застройщиком, произойдет увеличение или уменьшение общей проектной площади Объекта, то Участник доплачивает (в случае увеличения) либо Застройщик возвращает (в случае уменьшения) денежную сумму, которая рассчитывается как произведение разницы между общей приведенной площади Объекта, указанной в настоящем договоре общей приведенной площади Объекта, полученной в результате инвентаризации Объекта, и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади, действующих на день внесения последнего платежа.
  4. В случае, если уменьшение общей проектной площади Объекта произойдет в результате перепланировки, переустройства, отделочных работ, произведенных по инициативе Участника, возврат денежных средств Застройщиком не осуществляется. В случае, если увеличение общей проектной площади Объекта произойдет в результате перепланировки, переустройства, отделочных работ, произведенных по инициативе Участника, осуществляется доплата денежных средств Участником, которая рассчитывается как произведение разницы между общей приведенной площади Объекта, указанной в настоящем договоре и общей приведенной площади Объекта, полученной в результате инвентаризации Объекта, и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта, действующей на день внесения последнего платежа.
  5. В соответствии с п. 2 ст. 5 Закона 214, Стороны настоящего договора заявляют о своем согласии на возможное изменение цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, после его заключения в следующих случаях и на следующих условиях:
  6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий и сроков оплаты цены договора, по соглашению с Участником, цена договора, в отношении стоимости неоплаченных квадратных метров общей проектной площади Объекта, может быть увеличена в соответствии с ценовым листом, действующим у Застройщика на день фактического внесения денежных средств Участником в счет цены договора либо настоящий договор расторгается в порядке, предусмотренном законодательством.
  7. При изменении цены договора в случаях и на условиях, указанных в настоящем пункте договора, Стороны обязуются подписать соответствующий двухсторонний документ (дополнительное соглашение, акт и т. п.), фиксирующий указанные обязательства.

1. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
   1. Строительство Объекта должно быть осуществлено не позднее 22.03.2026 года, планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 22.03.2026 года. Порядок изменения указанного срока регулируется действующим законодательством РФ.
   2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.
   3. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
   4. Передача Объекта должна быть осуществлена в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.
   5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта при наличии полученного разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а Участник обязан принять Объект.
   6. Порядок извещения Застройщиком Участника о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, порядок действия Участника по приемке Объекта и последствия его бездействия определяются в соответствии с действующим на момент совершения указанных действий законодательством РФ и настоящим договором.
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА
   1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, устанавливаемым действующим законодательством.
   2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и на момент заключения настоящего договора составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года (указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства).
   3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
3. ДРУГИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Обязанности Застройщика:
      1. Передать в Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Объект после его приема-передачи, регистрации дополнительных соглашений, на условиях предусмотренным условиями настоящего договора.
      2. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта, (в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств), направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных действующим законодательством.
      3. Передать Участнику квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по настоящему договору, в том числе, по уплате цены договора.
   2. Обязанности Участника:
      1. Заключить договор на поставку газа с газоснабжающей организацией в течение одного месяца с момента ввода дома в эксплуатацию.
      2. Заключить договор с газообслуживающей организацией на техническое обслуживание и текущий ремонт газового оборудования одновременно с заключением договора на поставку газа.
      3. Приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, т. е. в указанный срок осмотреть Объект долевого участия, зафиксировать показания счетчиков, производящих учет потребляемых коммунальных услуг.
      4. До подписания между сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 2.4. договора, и передаточного акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. договора, не производить на Объекте никаких работ, влекущих изменение или нарушающих проектную планировку Объекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, устройство проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т. п.).
      5. Выполнять рекомендации Застройщика по обеспечению управления домом, в т.ч. Участник осведомлен и согласен с тем, что в случае выбора способа управления:

-товарищество собственников жилья – Участник настоящим договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе и обязуется вступить в члены товарищества собственников жилья, либо заключить договор управления с ТСЖ, если оно создано;

* непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в доме – Участник обязуется заключить (поручить заключить уполномоченному лицу) договоры со снабжающими организациями, договоры на услуги по обслуживанию и эксплуатации домом и др.;
* управление домом Управляющей организацией – Участник обязуется заключить договор управления с Управляющей организацией.
  + 1. В указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего договора, в том числе дополнительные соглашения и акты к настоящему договору.
  1. Обязанность по оплате расходов по содержанию Объекта возникает у Участника с момента, определяемого в соответствии с действующим законодательством РФ.
  2. Стороны договора обязаны в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ
   1. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового (ых) участника (ов) долевого строительства при условии письменного согласия Застройщика. При отсутствии указанного согласия уступка прав (требований), в том числе с переводом долга, считается несостоявшейся.
   2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами

передаточного акта, указанного в п. 3.2. договора.

* 1. По соглашению Стороны установили запрет на уступку прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему договору. Для совершения такой сделки требуется получить предварительное письменное согласие Застройщика.
  2. Все расходы по оформлению договора уступки прав (требований) несет Участник**.**
  3. Для оформления договора уступки прав (требований) Участник обязан предоставить

Застройщику удостоверенное нотариусом согласие супруга (супруги) на совершение сделки.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214 и обязаны возместить в полном объеме убытки, причиненные неисполнением обязательств.
   2. В случае нарушения Участником обязанности, предусмотренной п. 5.2.4. договора, Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с восстановлением произведенных нарушений, исходя из рыночных расценок затраченных строительных материалов и произведенных работ с коэффициентом 1,5.
   3. В случае нарушения установленного договором срока внесения цены договора (платежа) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. Застройщик несет ответственность за просрочку сроков передачи помещения Участнику в случае наличия вины.
   5. Застройщик не несет ответственности за просрочку сроков передачи помещения Участнику в следующих случаях:

* если со стороны Участника присутствует недобросовестное исполнение обязательств, предусмотренных Законом 214 на основании настоящего договора;
* если принятие Объекта не осуществляется Участником по причинам, не зависящим от Застройщика;
* если принятие Объекта не осуществляется Участником при отсутствии акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям законодательства и настоящего договора;
* наличие форс мажорных обстоятельств.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ
   1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
   2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.
   3. Основания, порядок и последствия изменения и расторжения настоящего договора определяются действующим законодательством РФ.
2. ФОРС – МАЖОР
   1. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
   2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, изменения в законодательстве РФ и Рязанской области, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия денежных средств у должника.
   3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.
3. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
   1. Участник имеет право инициировать расторжение настоящего договора путем представления Застройщику соответствующего заявления в письменной форме. Застройщик имеет право принять решение о его согласовании. В случае согласования Застройщиком указанного заявления, в течение последующих 5 рабочих дней Стороны настоящего договора подписывают соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве и представляют указанное соглашение с иными необходимыми документами для государственной регистрации в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Соглашение о расторжении договора считается заключенным Сторонами, а обязательства Сторон прекращенными, с момента регистрации указанного соглашения о расторжении договора. При расторжении договора в случае, указанном в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 5% от возвращаемой суммы. Застройщик обязуется произвести возврат Участнику денежной суммы, оплаченной Участником в счет исполнения настоящего договора, в размере оплаченной по настоящему договору суммы за минусом 5% от возвращаемой суммы, в течение десяти рабочих дней с момента регистрации соглашения о расторжении договора, способом, определяемом Сторонами по соглашению.
   2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик обязан вести строительство от своего имени либо в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и не раскрывать личность Участника.
   3. Участник одобряет и дает согласие Застройщику произвести объединение, раздел, перераспределение, выдел и иные действия, предусмотренные и допустимые действующим законодательством, земельного участка на котором ведется строительство, в том числе, в случае требования со стороны органов исполнительной власти (структурных подразделений органов исполнительной власти).

Участник дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению и распоряжению земельным (и) участком (ами) и их частей, в том числе, на передачу в залог земельного (ых) участка (ов) и их частей, принадлежащего (их) Застройщику на праве собственности и (или) права (в) аренды на земельный (ые) участок (и) и их частей, предоставленных для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства иных объектов недвижимости в установленном законом порядке, на отчуждение указанного (ых) земельного (ых) участка (ов) и их частей любым способом, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе путем выкупа, а также путем перехода права на основании какой-либо сделки, совершение которой предусмотрено действующим законодательством РФ.

* 1. Участник при заключении настоящего договора дает свое согласие Застройщику на обработку, как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации и проживания, номера контактных телефонов, адрес электронной почты и иная контактная информация, содержащаяся в документах Участника, а также документах представителя (ей) Участника, предъявляемых при совершении сделок. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий по обработке персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, как с использованием средств автоматизации так и без таковых, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), получение от третьих лиц, использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом действующего законодательства. Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи Застройщиком принадлежащих им функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о персональных данных Участника таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

* 1. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и документацией на строительство многоквартирного дома с объектами обслуживания, включая условия размещения, строительства и ввода в эксплуатацию.
  2. Участник уведомлен о возможном одностороннем изменении общего проекта строительства Объекта, связанного с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, фасадных решений, расположением и конфигурацией балконов, эркеров, коридоров, холлов, зимних садов, и т. п., не затрагивающих непосредственно планировку помещения, подлежащего передаче Участнику по настоящему договору.

10.7. Участник уведомлен о том, что у него не возникает право собственности на иные площади и помещения, которые предусмотрены проектной и разрешительной документацией на многоквартирный дом.

У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего договора, пропорционально размеру общей площади Объекта, на который у Участника возникает право.

* 1. Участник уведомлен о том, что от системы отопления помещения, подлежащего передаче ему на основании настоящего договора, производится подключение системы отопления, предназначенной для отопления общего имущества многоквартирного дома. Участник обязуется содержать в исправном состоянии систему отопления, предназначенную для отопления общего имущества многоквартирного дома, эксплуатировать надлежащим образом либо компенсировать расходы на содержание указанной системы отопления.
  2. Все сообщения, информация, документы и переписка, которые используются и оформляются во исполнение данного договора, могут быть направлены Сторонами почтой, курьером, по факсу, или по электронной почте (адрес указан в реквизитах), а также с использованием телефонных переговоров. Указанные способы уведомления (сообщения) считаются надлежащими.

10.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, два экземпляра для Участника, один для Застройщика, один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

# Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авиаль» (ООО «Специализированный застройщик «Авиаль»)

Юридический / почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Введенская, д.80,

ИНН 6234111860, КПП 623401001,

ОРГН 1136234000264,

р/сч: 40702810102530001773

банк: в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва,

БИК: 044525593,

кор./сч.: 30101810200000000593.

# Застройщик

**Директор ООО «Специализированный застройщик «Авиаль»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП

# Участник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Приложение к договору участия в долевом строительстве № от г.*

# Основные характеристики многоквартирного дома:

* вид – многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной парковкой
* назначение - жилое
* этажность: количество этажей – , в том числе количество подземных этажей -
* общая площадь - кв.м
* материал наружных стен – стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
* материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные
* классе энергоэффективности - С
* класс сейсмостойкости – не требуется

# Основные характеристики Объекта:

* количество комнат *-*
* площадь комнаты – кв.м
* количество помещений вспомогательного использования –
* площадь лоджии – кв.м

# Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авиаль» (ООО «Специализированный застройщик «Авиаль»)

/ МП

# Участник:

/