

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ / \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Щелково

« \_\_\_\_ » июля 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строймонтаж»** (ОГРН 1055014138431, зарегистрировано 19.09.2005 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области, Свидетельство серия 50 № 010717738, ИНН 5050053720/КПП 505001001, Юридический адрес: 141142, Московская область, Щелковский район, пос. Биокombината, д.16, пом.411, тел. 660-16-53,) именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава и нотариально заверенной доверенности \_\_\_\_\_ АБ \_\_\_\_\_ от 00.00.20\_\_\_\_, удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом Щёлковского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре № 50/407-н/50-2019-14-1433, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_ 00.00.20\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства» (Участник)**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий **«Договор»** о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. **Застройщик – ООО «Строймонтаж»**, которое на основании свидетельств о праве собственности от 17.03.2016г., № 50-ББ №184039, владеет земельным участком с кадастровыми номером 50:14:0040110:1074, общей площадью 4 585 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово», разрешенное использование земельного участка – «Для комплексного освоения в целях жилищного строительства», привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Договором долевого участия и действующим законодательством, для строительства (создания) на этом земельном участке Двухсекционного 17-ти этажного многоквартирного жилого дома с цокольным этажом и нежилыми помещениями первого этажа по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр. Жегалово, поз.по ГП 43А (уточнение адреса: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово»)

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств, для строительства (создания) многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на нежилое и (или) жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы со всеми изменениями и дополнениями к ним:

- Свидетельством о праве собственности на земельный участок;
- Разрешение на строительство №RU50-68-9000-2017 от 01.09.2017г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

1.3. **Объект долевого строительства (далее Объект):** указанное в данном Договоре жилое помещение с балконом (лоджией) в виде отдельной квартиры, состоящей из жилого помещения, остекленной лоджии, применением  $K=0,3$  ( $K=0,5$ ), принадлежащей жилому помещению и расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово», которое входит в состав многоквартирного жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки указанные в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства будет сдаваться Участнику долевого строительства в следующем виде:

- Внутриквартирные перегородки выполняются по проекту;
- Выполняется установка входных дверных блоков;
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
- Подоконные доски не устанавливаются;

- Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется (по разъяснению МНИИТЭП – под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливаются;
- Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- Электромонтажные работы ограничиваются установкой в квартире щитка механизации (электроразводка по квартире не выполняется);
- Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
- Телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на окончательное устройство без ввода в квартиры;
- Пожарная система ШПА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;
- Поквартирные электросчетчики устанавливаются;
- Система отопления выполняется в объеме проекта;
- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
- Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;
- В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений;
- Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются;
- Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений.

Окончательное определение Объекта долевого строительства, в том числе адрес, общая площадь жилого помещения и фактическая площадь балконов (лоджий), а также иное производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, при этом площадь остекленных лоджий считается по их фактической площади и подлежит оплате согласно Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, заключившее Договор долевого участия, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях Договора долевого участия.

1.5. **Затраты (расходы) Застройщика на строительство Объекта долевого строительства** – сумма затрат Застройщика связанных с организацией строительства и сдачей в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (пускового комплекса) с нежилыми помещениями, входящими в его состав и выполнением в полном объеме связанных с этим работ.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором долевого участия, регулируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным Кодексом Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (сдать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и

принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**2.2. Строительный адрес Объекта:**

2.2.1. Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом на земельном участке, с кадастровым номером 50:14:0040110:1074, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово».

2.2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта и после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен собственный почтовый адрес.

2.3. **Характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:**

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты- 1, кв. м	
Площадь комнаты -2, кв. м	
Площадь комнаты -3, кв. м	
...	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения- 1(Санузел), кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения- 2(Ванная), кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения- 3(Кладовая), кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения- 4(Холл), кв. м.	
Площадь балкона -1, кв. м	
Площадь балкона- 2, кв. м	
...	

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	17
Общая площадь	19 215 кв.м
Материал наружных стен	Облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитное ж/б 160 мм.
Класс энергоэффективности	Класс - В
Класс сейсмостойкости	-

2.4. Настоящим пунктом Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией полностью.

2.5. Застройщик гарантирует, что Объект и права на него не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, аналогичные договоры на вышеуказанный Объект ни с кем более не заключены, иные права и обременения на Объект, в том числе права третьих лиц, отсутствуют.

2.6. Площадь Объекта будет уточняться и устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.7. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору - не позднее «31» декабря 2020 года.**

2.8. В случае досрочного ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право ранее установленного п. 2.7 срока передать Объект долевого строительства Участнику.

2.9. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

### 3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек, НДС не облагается.**

Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек.**

Стоимость Объекта долевой собственности должна быть уплачена Участником в срок **не позднее 5 (Пяти) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Стоимость Объекта указана в п. 3.1 настоящего Договора, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. В случае если площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. настоящего Договора, Стороны обязуются действовать исходя из следующего порядка:

3.3.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного, кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со п. 3.1. настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.3.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного, кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со п. 3.1. настоящего Договора.

### 4. Гарантии качества

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации с учетом п. 1.3. настоящего Договора, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, который исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Гарантия не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства и общее имущество многоквартирного жилого дома. Застройщик не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие ненадлежащего ремонта или перепланировки, а также ненадлежащей эксплуатации Объекта.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## 5. Обязанности Сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома (в том числе Объекта долевого строительства), а также на возмещение затрат Застройщика, связанных с его строительством (созданием) в соответствии с п.1.5. настоящего Договора и на иные цели, предусмотренные законом и Договором.

5.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего Договора.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.7. настоящего Договора.

5.1.5. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, на момент его передачи в собственность Участника долевого строительства, при выполнении последним своих обязательств по Договору:

а) представляет долю Участника долевого строительства в многоквартирном жилом доме;

б) свободен от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, вызванных действиями (бездействием) Застройщика;

в) не обременен по вине Застройщика, какими бы то ни было, предусмотренными законодательством Российской Федерации, ограничениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения им, в том числе:

со стороны Застройщика:

- не продан;
- не сдан в аренду;
- не заложен;
- не отчужден и не переуступлен в любой форме и на любых условиях.

5.1.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.8. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее пяти рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

### 5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в семидневный срок со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.2. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.2.1 настоящего Договора срок или при не мотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта

Примечание [AAM1]: добавить

долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

5.2.4. Участник долевого строительства несет риски негативных последствий, связанных с не предоставлением им в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, необходимых документов (нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на данные действия и иные необходимые документы).

5.2.5. В случае изменения Участником адреса постоянной регистрации (места нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и т.д. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента наступления любого из указанных событий письменно уведомить Застройщика по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные Застройщиком по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления Участником Застройщику своих новых адресов.

5.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования перепланировки в установленном законом порядке, производить изменения планировки Объекта.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. Права Сторон**

### **6.1. Застройщик вправе:**

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с Участником долевого строительства в случае изменения проектно-сметной документации.

6.1.3. В целях покрытия возможных внеплановых расходов по исполнению настоящего Договора и для их компенсации на свой риск использовать часть временно свободных финансовых средств Участника долевого строительства для получения доходов от операций их размещения на банковских депозитах или по сделкам с ценными бумагами, не запрещенным законодательством РФ.

### **6.2. Участник долевого строительства вправе:**

6.2.1. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке, немедленно в письменной форме заявить об этом Застройщику.

6.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. Ответственность Сторон. Расторжение Договора**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. В случае просрочки внесения платежа Участником более чем на два месяца, Застройщик имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

7.2.1. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Заказчиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (с учетом продления сроков строительства, предусмотренных настоящим Договором) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.5. Все штрафы и неустойки, предусмотренные Договором, взыскиваются на основании получения письменной претензии от Стороны, взыскивающей штрафные санкции.

7.6. Все споры и разногласия, возникшие при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора, и не нашедшие разрешения в ходе переговоров, рассматриваются в суде, согласно действующего законодательства РФ.

## **8. Передача Объекта долевого Строительства**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту либо иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок указанный в п. 2.7. настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в семидневный срок со дня получения указанного сообщения или в срок, указанный в сообщении.

## **9. Уступка прав требований по Договору**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, с последующим предоставлением последнему одного экземпляра Договора уступки.

## **10. Освобождение от ответственности (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесены следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в

письменной форме в течение 10 (Десяти) дней, с момента наступления этих обстоятельств, со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора и документальным их подтверждением.

## **11. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

11.1. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства такой Объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

11.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается за счет обязательных отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» созданную в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения обязательств Сторонами по Договору.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.4. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.5. Все изменения и дополнения, кроме оговоренных в Договоре, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора.

12.6. Все извещения (претензии, иные письма) считаются надлежаще отправленными Сторонами, если они отправлены по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

12.7. Договор, дополнительные соглашения к нему и (или) уступка прав требования по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в отделе Федеральной регистрационной службы на территории регистрационного округа по месту нахождения многоквартирного жилого дома и считаются заключенными с момента такой регистрации.

12.8. Договор составлен в трех подлинных экземплярах имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

**Приложение 1.** План 1 секции, \_\_\_ этажа, на 1 листе.

**Приложение 2.** Типовой план \_\_\_ этажа, на 1 листе.



**13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Строймонтаж»** место нахождения: 141142,  
Московская область, Щелковский район, пос.  
Биокомбината д.16, пом.411,  
ИНН 5050053720, КПП 505001001  
ОГРН 1055014138431  
р/с (214 Ф3) 40702810940000041090,  
к/с 30101810400000000225  
В ПАО «Сбербанк России»  
ИНН 7707083893, КПП 505002001  
ОГРН 1027700132195  
БИК 044525225

Е-mail: [stroymontag-256@mail.ru](mailto:stroymontag-256@mail.ru)  
Тел.: +7 (495) 660-16-53

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации**

**Тел**

**Эл.Почта:**

\_\_\_\_\_/ /  
Действующей на основании нотариально  
заверенной доверенности 00 АБ 000000  
от 00.00.2000г.

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