

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №9-**

Московская область, г. Химки

«__» _____ 2018 года

Открытое акционерное общество «Экспериментальный керамический завод», место нахождения: 141446, Московская область, г.Химки, микрорайон Подрезково, ул.Центральная, д.2/5, ИНН 5047001778, КПП 504701001, ОГРН 1025006175700, зарегистрировано Московской областной регистрационной палатой за №50:10:00617, 05 ноября 1998 года, в лице Генерального директора **Турты Сергея Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, отделом _____, проживающ (зарегистрирован) по адресу: _____, именуем в дальнейшем «**УЧАСТНИК**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется собственными силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом с первым нежилым этажом, расположенный по адресу: М.О., г.Химки, мкр.Подрезково, в районе пересечения улицы Центральная и улицы Мира (**9-я очередь строительства**) (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, предоставить **УЧАСТНИКУ** объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора для приемки по Акту приема-передачи, а **УЧАСТНИК** обязуется принять его в собственность и уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в сроки, указанные в Договоре.

1.2. При надлежащем выполнении всех обязательств Сторонами по Договору, **УЧАСТНИКУ** подлежит передаче в собственность объект долевого строительства - Квартира, (далее - **КВАРТИРА**), имеющая следующие основные характеристики:

Строительный адрес	Секция	Этаж	Условный (строительный) номер/ номер на площадке	Кол-во комнат	Проектная общая площадь квартиры, без учета лоджий	Проектная общая площадь квартиры, с учетом лоджий
Московская область, г.Химки, мкр.Подрезково, в границах улиц Центральная, 1-я Лесная и Садовая						

Остальные технические характеристики Жилого дома и **КВАРТИРЫ** определены Приложением №1 к Договору.

Местоположение **КВАРТИРЫ** на плане соответствующего этажа создаваемого Жилого дома указано на поэтажном плане в Приложении №2.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес объекта является строительным адресом строящегося жилого дома. После государственной приёмки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который может не совпадать со строительным адресом.

1.4. При заключении Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует наличие и действительность разрешений, допусков, согласований и иных документов и полномочий, необходимых для совершения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** деятельности, предусмотренной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Срок начала строительства девятой очереди Жилого дома – третий квартал 2018 года, срок окончания строительства девятой очереди Жилого дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию девятой очереди Жилого дома до 28 июня 2021 года. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **УЧАСТНИКУ** **КВАРТИРУ** не ранее 6 (шести), но не позднее 12 (двенадцати) месяцев после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию девятой очереди Жилого дома (далее – «срок передачи **КВАРТИРЫ**»). Изменение срока окончания строительства и/или срока передачи **КВАРТИРЫ**

возможно только по письменному согласованию Сторон. Допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ.

1.6. С момента возникновения права собственности на КВАРТИРУ у УЧАСТНИКА, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на КВАРТИРУ.

1.7. Государственная регистрация возникновения права собственности на КВАРТИРУ одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов» (далее – «Закон»).

2.2. Основанием для заключения Договора является:

2.2.1. Свидетельство о государственной регистрации ЗАСТРОЙЩИКА в качестве юридического лица, ОГРН 1025006175700, дата присвоения 14.11.2002;

2.2.2. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на сайте: WWW.6660444.ru;

2.2.3. Разрешение на строительство №RU50-10-11107-2018 от 28.06.2018 года, выдано Министерством строительного комплекса Московской области;

2.2.4. Договор аренды земельного участка №ЮА-25 от 07 июня 2018 года с кадастровым номером 50:10:0040202:2123, расположенный по адресу: Московская область, г.Химки, мкр.Подрезково, в границах улиц Центральная, 1-я Лесная и Садовая, общей площадью 11 135 кв.м. сроком аренды до 31 декабря 2018 года, с видом разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и Открытым акционерным обществом «Экспериментальный керамический завод»;

2.2.5. Договор аренды земельного участка №ЮА-54 от 16.08.2018 года с кадастровым номером 50:10:0040202:2123, расположенный по адресу: Московская область, г.Химки, мкр.Подрезково, в границах улиц Центральная, 1-я Лесная и Садовая, общей площадью 11 135 кв.м. сроком аренды до 31.12.2021 года, с видом разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.08.2018г. №50:10:0040202:2123-50/001/2018-1.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора УЧАСТНИК полностью ознакомился с содержанием всех документов, указанных в п.2.2. настоящего Договора.

2.4. Услуги по Государственной регистрации настоящего Договора и услуги по регистрации возникновения у УЧАСТНИКА права собственности на КВАРТИРУ, а также услуги по сбору документов УЧАСТНИКА, необходимых для регистрации его права собственности на КВАРТИРУ не являются предметом настоящего Договора, но могут быть оказаны ЗАСТРОЙЩИКОМ на основании иного возмездного договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1. За счёт собственных средств, средств УЧАСТНИКОВ долевого строительства и других привлечённых средств осуществить строительство Жилого дома в точном соответствии с проектно-сметной документацией и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.2. Информировать УЧАСТНИКА в течение 5 (Пять) рабочих дней об изменении своего места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, указанных в ст.13 настоящего Договора, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

3.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ Жилого дома и КВАРТИРЫ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

Свидетельством надлежащего качества КВАРТИРЫ и соответствия ее условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном законом порядке.

3.1.4. Обеспечить подготовку документов ЗАСТРОЙЩИКА, необходимых для государственной

регистрации настоящего Договора в регистрирующем Органе.

3.1.5. Обеспечить передачу в регистрирующий орган, документов ЗАСТРОЙЩИКА (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, постановление о присвоении Жилому дому почтового адреса и т.д.), необходимых УЧАСТНИКУ для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, при условии оплаты в полном размере УЧАСТНИКОМ всех платежей по Договору.

3.1.6. Предоставлять к ознакомлению по требованию УЧАСТНИКА всю необходимую информацию о ходе строительства, в том числе - о целевом использовании денежных средств, внесённых УЧАСТНИКОМ.

3.1.7. В течение 12 (двенадцати) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать объект на обслуживание Управляющей компании, направить УЧАСТНИКУ Уведомление о готовности КВАРТИРЫ к сдаче и предоставить УЧАСТНИКУ КВАРТИРУ для приемки по Акту приема-передачи.

3.1.8. Обеспечить устранение недостатков и замечаний, выявленных при передаче КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ в случае составления Претензионного Акта в соответствии с п. 5.3. Договора.

3.1.9. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору в части передачи КВАРТИРЫ считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи КВАРТИРЫ.

3.1.10. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по устранению недостатков и замечаний, выявленных при передаче КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта об устранении замечаний.

3.2 УЧАСТНИК долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Цену Договора, указанную в п.4.1. и уточненную в порядке, определенном п.4.3. Договора, в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, а также расходы, определенные п.п. 3.2.4., 3.2.8 Договора.

3.2.2. Принять КВАРТИРУ по соответствующему Акту приема-передачи в сроки, определенные Договором.

3.2.3. Информировать ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (пять) календарных дней об изменении своего почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору. При отсутствии соответствующей информации документы, связанные с исполнением Договора, направленные по реквизитам, указанным в ст.13 Договора считаются полученными УЧАСТНИКОМ, в том числе в случае возвращения письма оператором почтовой связи в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу.

3.2.4. УЧАСТНИК с момента подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ самостоятельно несет расходы по содержанию КВАРТИРЫ, в том числе обеспечению КВАРТИРЫ энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома.

Для этих целей УЧАСТНИК обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной ЗАСТРОЙЩИКОМ организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

До заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, УЧАСТНИК с даты подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ обязуется компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ расходы по обеспечению КВАРТИРЫ энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество - расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей Жилой дом организацией. Указанные расходы компенсируются за период с даты подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ до даты государственной регистрации права собственности на КВАРТИРУ не позднее пяти рабочих дней с момента предоставления счета ЗАСТРОЙЩИКОМ.

3.2.5. Стороны договорились, что УЧАСТНИК соглашается с подбором ЗАСТРОЙЩИКОМ формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. УЧАСТНИК поручает ЗАСТРОЙЩИКУ выбрать организацию, которая будет осуществлять управление и эксплуатацию Жилого дома. УЧАСТНИК выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Жилого дома с организацией, предложенной ЗАСТРОЙЩИКОМ.

3.2.6. Обязательства УЧАСТНИКА по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, выполнения иных обязательств, вытекающих из Договора и государственной регистрации права собственности на КВАРТИРУ.

3.2.7. Любые ремонтные и отделочные работы в КВАРТИРЕ с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до ее оформления в собственность УЧАСТНИКА могут осуществляться только с предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА.

3.2.8. Расходы по оплате государственной пошлины, связанной с регистрацией настоящего Договора в Регистрирующем органе, и расходы по государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА на объект долевого строительства несёт УЧАСТНИК.

3.2.9. Расходы по государственной регистрации возможной уступки УЧАСТНИКОМ прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу несёт УЧАСТНИК.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора, т.е. общий размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКАМИ для строительства (создания) КВАРТИРЫ, составляет _____, _____ (_____) рублей _____ копеек.

Стоимость одного квадратного метра общей площади КВАРТИРЫ составляет _____, _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению в период действия Договора.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади КВАРТИРЫ на стоимость одного квадратного метра общей площади КВАРТИРЫ.

4.2. Стоимость создания КВАРТИРЫ включает в себя затраты на создание всех принадлежностей КВАРТИРЫ, в том числе инженерных сетей, строений и сооружений, необходимых для ее обслуживания, элементов благоустройства прилегающей территории, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также затраты на приобретение прав аренды на земельные участки и арендную плату за весь период их использования, и иные затраты, связанные со строительством КВАРТИРЫ и ее принадлежностей с учетом колебаний цен на рынке стоимости стройматериалов и прочие расходы, связанные со строительством Жилого дома.

4.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей площади КВАРТИРЫ и Фактической общей площади КВАРТИРЫ.

Если после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ обмеров БТИ общая площадь КВАРТИРЫ окажется больше площади, указанной в Приложении 1 к Договору, УЧАСТНИК обязан произвести доплату ЗАСТРОЙЩИКУ за выявленную дополнительную площадь КВАРТИРЫ.

Если в результате обмеров БТИ общая площадь КВАРТИРЫ окажется меньше площади, указанной в Приложении 1 к Договору, ЗАСТРОЙЩИК обязан произвести частичный возврат денежных средств за выявленное уменьшение площади КВАРТИРЫ.

Размер вышеуказанной доплаты или возврата денежных средств определяется из расчёта цены 1 (одного) кв.м. общей площади КВАРТИРЫ, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

Указанные условия доплаты или возврата денежных средств применяются в случаях изменения общей площади КВАРТИРЫ не менее, чем на 1,01 кв.м.

Предусмотренные настоящим пунктом правила применяются так же в случае внесения изменений в проектную документацию на стадии «Р» в части изменения площади КВАРТИР.

4.3.1. Оплата сумм, указанных в п.4.3. Договора осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, когда плательщику стало известно о несоответствии фактической (по результатам обмеров БТИ) или проектной (по изменённым проектным документам) площади КВАРТИРЫ и площади, указанной в Приложении 1 к Договору, но не позднее даты подписания Сторонами Акта приема-передачи КВАРТИРЫ. Факт оплаты сумм, указанных в п.4.3. Договора подтверждается Актом взаиморасчетов, который стороны подписывают в пятидневный срок после их оплаты.

4.4. УЧАСТНИК уплачивает Цену Договора на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в разделе 13 Договора в следующем порядке:

4.4.1. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается УЧАСТНИКОМ в течение пяти календарных дней после Государственной регистрации настоящего Договора, путем единовременного внесения платежа на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

Выполнение УЧАСТНИКОМ обязательств, вытекающих из настоящего Договора по оплате, может быть произведено за УЧАСТНИКА третьим лицом.

4.5. Датой исполнения УЧАСТНИКОМ своих обязательств по оплате будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №9-_____ участия в долевом строительстве, НДС не облагается».

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления установленного п.1.5. Договора срока передачи КВАРТИРЫ обязан направить УЧАСТНИКУ сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности КВАРТИРЫ к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА о необходимости принятия КВАРТИРЫ и о последствиях его бездействия. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ лично под расписку.

5.2. УЧАСТНИК, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности КВАРТИРЫ к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение одного месяца со дня направления указанного сообщения ЗАСТРОЙЩИКОМ, для чего прибыть по адресу, указанному в сообщении ЗАСТРОЙЩИКА.

5.3. В случае, если КВАРТИРА построена ЗАСТРОЙЩИКОМ с существенными отступлениями от условий Договора, либо она построена с недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, УЧАСТНИК вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Для этого Сторонами составляется Претензионный Акт, в котором указывается конкретные факты несоответствия КВАРТИРЫ условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с указанием перечня необходимых работ по устранению выявленных недостатков и сроков их выполнения.

5.4. При уклонении УЧАСТНИКА от принятия КВАРТИРЫ в предусмотренный п.5.2 Договора срок или при отказе УЧАСТНИКА от принятия КВАРТИРЫ (за исключением случая, предусмотренного п. 5.3 Договора) ЗАСТРОЙЩИК по истечении срока, указанного в п. 5.2 Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом КВАРТИРА считается переданной УЧАСТНИКУ в надлежащем состоянии, с надлежащим качеством и риск случайной гибели КВАРТИРЫ признается перешедшим к УЧАСТНИКУ со дня подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ данного Акта приема-передачи.

Указанные меры могут применяться только в случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ сообщения в соответствии с п.5.1 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу.

5.5. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.4 Договора, УЧАСТНИК, с момента подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта приема-передачи, обязан компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению КВАРТИРЫ энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в порядке, определенном п.3.2.4 Договора. На УЧАСТНИКА также распространяются правила, предусмотренные п. 3.2.5., 5.6 Договора.

5.6. С момента подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ, обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) этой КВАРТИРЫ переходят к УЧАСТНИКУ.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ долевого строительства КВАРТИРУ, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для КВАРТИРЫ, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав КВАРТИРЫ, составляет пять лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав КВАРТИРЫ, составляет три года, если иной срок не установлен производителем данного оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. УЧАСТНИК вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством КВАРТИРЫ при условии, если такие требования обоснованы (объективны) и предъявлены в письменном виде, в течение гарантийного срока. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если он докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого дома, нарушения УЧАСТНИКОМ или иными лицами, эксплуатирующими Жилой дом, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ или привлеченными им третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов» неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. За нарушение сроков оплаты по Договору УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ, помимо неустойки предусмотренной п.7.1. Договора, штрафные пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

8.1. При наступлении обстоятельств освобождающих от ответственности (Форс-мажор), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения какого-либо обязательства по Договору, если указанные невыполнение или ненадлежащее выполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств освобождающих от ответственности, которые Стороны не могли принять в расчет при заключении настоящего договора или предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам Стороны относят военные действия, пожар, стихийные бедствия, решения и действия органов государственной власти и управления.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору по основаниям указанным в п.8.1 Договора, должна в течение десяти рабочих дней с момента наступления такого обстоятельств в письменном виде известить другую Сторону о наступлении и/или прекращении таких обстоятельств.

8.3. Сторона, заявившая о наступлении обстоятельств, освобождающих её от ответственности, обязана подтвердить их наступление документом соответствующего государственного органа либо соответствующей торгово-промышленной палаты.

8.4. В случае если обстоятельства, освобождающие от ответственности, длятся более 3 (Трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, заключив обоюдное письменное соглашение о расторжении Договора.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.3. По инициативе УЧАСТНИКА в одностороннем порядке Договор может быть досрочно прекращен только по основаниям, указанным в Законе, а также в случаях:

- неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ в срок, превышающий установленный Договором срок передачи более чем на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству КВАРТИРЫ.

9.4. При расторжении в одностороннем порядке Договора по пункту 9.3. Договора, УЧАСТНИК обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА об этом не менее, чем за 30 (Тридцать) дней. Денежные средства возвращаются УЧАСТНИКУ в сроки установленные Законом, в порядке предусмотренным п.9.6. настоящего Договора.

9.5. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

9.5.1. отказа/уклонения УЧАСТНИКА от подписания Акта взаиморасчетов, предусмотренного п.4.3. Договора;

9.5.2. необоснованного отказа/уклонения УЧАСТНИКА от подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ;

9.5.3. просрочки оплаты Цены Договора или просрочки оплаты сумм, указанных в п. 4.3. Договора в течение более 60 (Шестьдесят) календарных дней после сроков платежа, указанных в п.4.3.1. и п. 4.4. Договора соответственно.

9.6. Полный или частичный возврат денежных средств, внесенных по настоящему Договору производится на расчетный счет УЧАСТНИКА указанный в настоящем Договоре, либо на расчетный счет, указанный в заявлении УЧАСТНИКА на возврат денежных средств, если у ЗАСТРОЙЩИКА на

момент возврата денежных средств отсутствуют реквизиты расчетного счета УЧАСТНИКА, либо в случае отказа УЧАСТНИКА от их получения ЗАСТРОЙЩИК вправе перечислить денежные средства причитающиеся УЧАСТНИКУ на депозит нотариуса с отнесением нотариальных расходов на счет УЧАСТНИКА.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. УЧАСТНИК вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены настоящего Договора. Такой договор уступки подлежит согласованию с ЗАСТРОЙЩИКОМ. ЗАСТРОЙЩИК обязан согласовать указанный договор уступки при наличии стопроцентной оплаты УЧАСТНИКОМ цены настоящего Договора и отсутствии у УЧАСТНИКА задолженности по оплате иных платежей по Договору.

10.2. Уступка УЧАСТНИКОМ прав и обязанностей по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами Акта приёма-передачи объекта долевого участия.

10.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.4. Стороны договорились, что уступка УЧАСТНИКОМ прав требования к ЗАСТРОЙЩИКУ по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

11.1. В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у УЧАСТНИКА (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды предоставленного для строительства (создания) Жилого дома, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Жилого дома.

11.2. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2014 года №214-ФЗ Застройщик Открытое акционерное общество «Экспериментальный керамический завод» осуществляет отчисления (взносы) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все разногласия и споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, если они подведомственны арбитражному суду, Стороны договорились решать в Арбитражном суде Московской области, если они подведомственны суду общей юрисдикции, Стороны договорились решать в Химкинском городском суде Московской области, по месту нахождения КВАРТИРЫ.

12.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

12.3. Если иной порядок не установлен условиями Договором любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным по почтовому адресу Стороны, указанному в ст.13 Договора.

12.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

12.6. Настоящий Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

12.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.9. Приложения к Договору:
Приложение №1 - Технические характеристики.
Приложение №2 - поэтажный план.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ОАО «Экспериментальный керамический завод»
Место нахождения: 141446, Московская обл., г.Химки, мкр.Подрезково, ул.Центральная, д.2/5.
ИНН 5047001778, КПП 504701001
р/сч.: 40702810438000193829
В ПАО «Сбербанк»
к/сч.: 30101810400000000225
Доп.офис №9038/01770
БИК 044525225
Телефон/факс: 8 (495) 050-0-444

Генеральный директор

_____/Турта С.А./
М.П.

УЧАСТНИК долевого строительства:

ФИО

Паспортные данные:

Почтовый адрес:

_____/_____/

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Технические характеристики Жилого дома:	
Этажность:	17
Конструктив:	Каркасная схема с несущими ж/б пилонами и монолитными плитами перекрытия. Наружные стены – самонесущие. Имеют слоистую конструкцию.

Технические характеристики КВАРТИРЫ:

Условный (строительный) номер	___ (_____)
Секция	___ (_____)
Этаж	___ (_____)
Порядковый номер на этаже в данной секции	___ (_____)
Количество комнат	___ (_____)
Проектная общая площадь квартиры, без учета лоджий	___ (_____) квадратных метров
Проектная общая площадь квартиры, с учетом лоджий	___ (_____) квадратных метров
Строительный адрес (почтовый адрес уточняется по окончании строительства)	Московская область, г.Химки, мкр.Подрезково, в границах улиц Центральная, 1-я Лесная и Садовая
Лоджия:	Из AL профилей с заполнением в одно стекло. Площадь: ___ (_____) квадратных метров
Оконные проемы:	Установка оконных блоков ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, установка наружных оконных сливов из стали.
Входная дверь:	Установка двери с порогом, облицованной твердым ДВП.
Канализация:	Выполняется прокладка магистральных трубопроводов в полном объеме. Внутренняя вертикальная разводка выполняется с отводами в пределах сантехнического короба, оканчивающихся установленными на них заглушкой. Санитарно- техническое оборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.
Водоснабжение:	Выполняется прокладка магистральных горизонтальных и вертикальных трубопроводов с отводами в пределах сантехнического короба горячей и холодной воды, оканчивающихся установленными на них шаровым краном, регулятором давления (при проектной необходимости), счётчиком воды. Внутриквартирная разводка и монтаж сантехнических приборов не производится. Монтаж отводов под полотенцесушители с установкой отключающих кранов.
Вентиляция:	Естественная, вытяжная через каналы кухонь, ванных и санузлов.
Электроснабжение:	В МОП в объеме проекта. В КВАРТИРЕ: ввод в КВАРТИРУ, без поквартирной разводки
Телефонные линии, телевидение, интернет	Выполняется прокладка магистрального кабеля по слаботочному стояку с ответвлением в слаботочные отсеки

	поэтажных шкафов связи.
Теплоснабжение:	Выполняется в объёме проекта с установкой стальных радиаторов в квартирах, терморегуляторов и установкой поквартирных приборов учета тепла.
Лифты	Установка лифтов ГП 400 кг. и 630 кг. в каждой секции.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК долевого строительства:

Генеральный директор

ФИО

_____/Турта С.А./
М.П.

_____/_____/

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

План ____ этажа Жилого дома
(Составлен на основании проектной документации стадии «П»)

Объект долевого строительства:

(выделен красным цветом)

Условный (строительный) номер КВАРТИРЫ: ____

Проектная общая площадь квартиры, без учета лоджий: _____ кв.м.

Проектная общая площадь квартиры, с учетом лоджий: _____ кв.м.

Количество комнат: _____

Порядковый номер на этаже в данной секции: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

_____/Турга С.А./

М.П.

УЧАСТНИК долевого строительства:

ФИО

_____/_____/