

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____

г. Москва

« ____ » _____ 201__ г.

Акционерное общество «Язовская Слобода инвест», место нахождения: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Строительная, дом 3, помещение 9, ИНН 5003050295, КПП 500301001, ОГРН 1045000911196, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 17.08.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1045000911196, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Видное Московской области 17.08.2004 года, в лице Генерального директора **Колиглева Рината Саидовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемый (-ая) (-ое) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Застройщик – Акционерное общество «Язовская Слобода инвест», осуществляющее строительство многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания на нижеуказанном земельном участке многоквартирного дома, входящего в общественно-жилой комплекс, на основании:

- Распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области № 328 от 11.03.2005 «О ПЕРЕОФОРМЛЕНИИ ПРАВА ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ УНИТАРНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ «СОВХОЗ ИМЕНИ XXI СЪЕЗД КПСС» НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА ПРАВО АРЕНДЫ»;

- Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 13035-Z от 25.04.2005 г., зарегистрированного 20.12.2005 г. Главным управлением ФРС России по Московской области, регистрационный округ № 50, номер регистрации 50-50-98/019/2005-335. Кадастровый номер земельного участка 50:21:130405:2, площадь земельного участка 381 800 (Триста восемьдесят одна тысяча восемьсот) кв. м, по адресу: Московская область, Ленинский район, Сосенский с/о, в районе д. Язово;

- Договора №62062 уступки прав аренды земельного участка от «26» февраля 2006 г., зарегистрированного 28.03.2006 г. Главным управлением ФРС России по Московской области, регистрационный округ № 50, номер регистрации 50-50-98/009/2006-174;

- Постановления Правительства Московской области №918/44 от 05.12.2007 «О включении земельного участка в границы населенного пункта д. Язово Ленинского района»;

- Соглашения №1 о внесении изменений в договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 25.04.2005 №13035-Z от 24.04.2008 г., зарегистрированного Управлением ФРС России по Московской области 01.07.2008г., регистрационный округ № 50, за номером 50-50-21/032/2008-191,

- Постановления Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 27.12.2011г. № 560-СФ "Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью", Законов города Москвы от 05.07.1995г. № 13-47 "О территориальном делении города Москвы" и от 08.10.1997 г. № 40-70 "О наименовании территориальных единиц, улиц и станций метрополитена города Москвы",

Приложения 1 к Постановлению Правительства Москвы от 25.07.2012 г. № 353-ПП «Об утверждении перечней населенных пунктов и улиц Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы, используемых для адресации зданий и сооружений»;

- Проектной декларации, которая опубликована в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф;
- Дополнительного соглашения №2 от «17» июня 2014 года «О внесении изменений в договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 25.04.2005 №13035-Z, с учётом договора уступки прав аренды от 26.02.2006 №62062, Соглашения от 24.04.2008 №1»;

- Распоряжения территориального управления Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в г. Москве от 10.04.2014 г. №274;

- Дополнительного соглашения б/н от «12» января 2015 года «О внесении изменений в договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 25.04.2005 №13035-Z, с учетом Соглашения от 24.04.2008 г. №1»;

- Дополнительного соглашения б/н от 05.10.2016 г. к договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 25.04.2005 №13035-Z, с учетом договора уступки прав аренды от 26.02.2006 №62062, Соглашения от 24.04.2008 №1, Дополнительного соглашения от 17.06.2014 №2, Дополнительного соглашения от 12.01.2015, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 10.11.2016 г. за номером 77-77/017-77/017/021/2016-2109/1.

- Строительство осуществляется на основании разрешения на строительство №77-231000-012183-2016 от "04" февраля 2016 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:00:0000000:71273, (далее – Земельный участок), площадью 8 613 кв.м., по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, д. Язово.

Участник долевого строительства – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

Многоквартирный дом – вид - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое со встроенными нежилыми помещениями, этажностью 16 и 17 этажей, общей площадью 20 703,6 кв.м., материал наружных стен - блоки стеновые и монолитный железобетон (пилоны), материал поэтажных перекрытий - пароизоляция, утеплитель 150 мм, воздушный зазор, кирпич керамический лицевой, класс энергоэффективности - В (высокий), уровень сейсмостойкости – 6 баллов: корпус № 15 в составе общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой «Новое Бутово» по адресу: город Москва, НАО, поселение Воскресенское, деревня Язово.

Изменение указанного адреса в процессе строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов.

Объект долевого строительства (Объект) – жилое помещение, указанное в п. 1.2 Договора, входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае если предметом настоящего Договора являются несколько Объектов, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

БТИ – орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность или функции по технической учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующие условиям настоящего Договора, нормативно - техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, описан в Приложении № 1 (текстовое и графическое описание (расположение) Объекта) к настоящему Договору.

В Объекте долевого строительства и Многоквартирном доме Застройщиком выполняются следующие виды работ в объеме, предусмотренном проектной документацией: общестроительные работы, внутренние отделочные работы мест общего пользования, наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству.

1.3. Расчетная площадь (с коэффициентом) каждого Объекта – по соглашению сторон Договора включает в себя его общую площадь, определяемую в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ, а также площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5; она будет уточнена на основании данных, полученных в результате обмеров Многоквартирного дома органами БТИ. По окончании строительства Многоквартирного дома номер каждого Объекта будет определен в соответствии с документами технического и кадастрового учета Многоквартирного дома.

1.4. Срок завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – **не позднее «31» декабря 2018 г.**

1.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами (далее – «Акт приема-передачи») после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее «31» декабря 2018 г.**

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.6. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в п.1.4 и п.1.5

настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта Правительства Москвы. В указанном случае, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения, которые оформляются дополнительным соглашением Сторон.

1.7. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 1.5. настоящего Договора.

1.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта-приема передачи объекта долевого строительства по Многоквартирному дому.

В течение указанного срока(ов) Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

1.9. Настоящий Договор является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.10. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике, о проекте строительства Многоквартирного дома и иную информацию в соответствии с ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией Застройщика до подписания настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Цена настоящего Договора), составляет ____ (_____) *рублей* __ *копеек*, НДС не облагается.

2.2. Цена Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, используются Застройщиком в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает денежные средства Застройщику, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, после чего Стороны подписывают Акт об исполнении финансовых обязательств по настоящему Договору. Обязательство по оплате Цены настоящего Договора также может быть исполнено и иными, не запрещенными законодательством РФ, способами.

2.4. В случае если расчетная площадь (с коэффициентом) по результатам обмеров БТИ будет отличаться от расчетной площади (с коэффициентом), указанной в п.1.2 настоящего Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

2.4.1. в случае, если расчетная площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ увеличится относительно расчетной площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или получения от Застройщика соответствующего одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

2.4.2. в случае если расчетная площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ уменьшится относительно расчетной площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате или возврату денежных средств определяется как произведение суммы в размере _____ (_____) **рублей** и возникшей разницы между указанными в настоящем пункте Договора площадями Объектов долевого строительства в квадратных метрах.

2.5. Входящие в состав общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой следующие объекты социальной инфраструктуры: отдельно стоящее дошкольное общеобразовательное учреждение на 350 мест (14 групп) с помещениями для вариативных форм дошкольного образования (группа кратковременного пребывания на 20 мест), пристроенное дошкольное общеобразовательное учреждение на 75 мест, отдельно стоящая общеобразовательная школа 33 класса (825) учащихся с компактной планировкой для затесненных условий застройки, пристроенная поликлиника на 140 посещений в смену после ввода в эксплуатацию безвозмездно передаются Застройщиком в собственность г. Москвы в соответствии с условиями Инвестиционного контракта №8/11 от 15.08.2011 г. (реестровый №15-000028-0000-0000-00000-11) на реализацию инвестиционного проекта строительства общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: город Москва, поселение Воскресенское, деревня Язово.

Затраты Застройщика на строительство указанных в настоящем пункте объектов социальной инфраструктуры в размере: отдельно стоящее дошкольное общеобразовательное учреждение на 350 мест (14 групп) с помещениями для вариативных форм дошкольного образования (группа кратковременного пребывания на 20 мест) - 380 597 000 рублей, пристроенное дошкольное общеобразовательное учреждение на 75 мест - 199 322 000 рублей, отдельно стоящая общеобразовательная школа 33 класса (825) учащихся с компактной планировкой для затесненных условий застройки - 704 684 000 рублей, пристроенная поликлиника на 140 посещений в смену - 245 612 000 рублей полностью возмещаются за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве объектов в составе общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой. Размер денежных средств, направляемых на возмещение затрат Застройщика на строительство указанных в настоящем пункте объектов социальной инфраструктуры, за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, равен 7% от суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.6. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 2 настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считается надлежаще исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть или направить своего полномочного представителя в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 1.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта 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.

3.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада дома) без письменного разрешения Застройщика.

3.1.4. Заключение с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставленных организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договора об уступке прав и/или переводе долга (согласно статье 5 настоящего Договора).

3.1.6. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

3.1.7. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно-техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

- 3.2.2. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.
- 3.2.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством РФ у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.
- 3.2.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.
- 3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.
- 3.2.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора.
- 3.2.8. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. 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.
- 4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.5 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.
- 4.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.5 настоящего Договора вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.
- 4.4. В случае нарушения установленных пунктами 2.3 и 2.4.1 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, 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, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.
- 4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его

ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору в отношении любого из Объекта, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, только после уплаты им Цены Объекта, права на который подлежат уступке новому Участнику долевого строительства, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по письменному согласованию договора уступки или договора уступки с переводом долга Застройщиком (пункт 3.1.5 настоящего Договора).

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе.

5.4. По соглашению Сторон Застройщик на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение может оказывать Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору и обеспечению его государственной регистрации в Регистрирующем органе.

6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа(ей) в счет оплаты Цены настоящего Договора в течение более чем два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца срок, установленный настоящим Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами. При этом Застройщик, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в

счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

При этом, Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

6.5. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т. п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору (в т.ч. - с переводом долга) третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязанностей, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки (перевода долга), а также любых последующих соглашений между третьим лицом и Застройщиком.

9.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

9.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в статье 10 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон.

9.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

9.7. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при его исполнении, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

9.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы или Московской области.

9.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

9.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на заключение договора субаренды указанного выше земельного участка с третьим лицом либо уступку прав на указанный выше земельный участок иным способом, согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также – на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности).

9.11. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также Генеральным договором № Г03-47-1191/15 от 23 ноября 2015 года с организацией ООО «Страховая компания «Респект».

9.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Регистрирующего органа.

9.13. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: *Приложение № 1 – Текстовое и графическое описание (расположение) Объекта.*

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество «Язовская Слобода инвест», место нахождения: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Строительная, дом 3, помещение 9,
ИНН 5003050295, КПП 500301001,
ОГРН 1045000911196,
Расчетный счет: 40702810701700006304,
Банк получателя: Филиал «Центральный» ПАО
Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»,
Кор.счет 30101810300000000985,
БИК 044525985.

Участник долевого строительства:

**Генеральный директор
Колиглеев Р.С.**

Текстовое и графическое описание (расположение) Объекта

Строительный адрес: город Москва, НАО, поселение Воскресенское, деревня Язово, общественно-жилой комплекс с развитой инфраструктурой, Корпус №15

Настоящее Приложение к Договору состоит из текстовой и графической части.

В текстовой части в виде таблицы приведены параметры Объекта долевого строительства, его назначение, этаж, на котором он расположен, его общая площадь (для жилого помещения) или площадь (для нежилого помещения), количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения.

В графической части содержится чертеж (план) Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома.

Стороны согласовали способ описания Объекта долевого строительства путем сопоставления данных, перечисленных в текстовой части (таблице) настоящего Приложения к Договору и вышеуказанного чертежа (плана).

Текстовая часть

Назначение Объекта долевого строительства – жилое/нежилое.

Корпус №__

№ п/п	Секция	Этаж	Условный (проектный) номер	Кол-во и площадь комнат/ Кол-во и площадь частей нежилого помещения	Кол-во вспомогательных помещений	Кол-во лоджий/балконов	Проектируемая площадь (кв.м.)						Нумерация на площадке от лестнично-лифтового узла по часовой стрелке	
							Общая площадь (включая балконы и лоджии)	Расчетная площадь (с коэффициентом)	Общая площадь жилого помещения/ Площадь нежилого помещения	в т.ч.: жилая	в т.ч.: вспомогательных помещений	в т.ч.: лоджий/ балконов		
1			-				-	-	-	-				

Корпус №15

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА И СЕКЦИИ

Чертеж

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Чертеж

Застройщик:

Акционерное общество «Язовская Слобода инвест», место нахождения: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Строительная, дом 3, помещение 9,
ИНН 5003050295, КПП 500301001,
ОГРН 1045000911196,
Расчетный счет: 40702810701700006304,
Банк получателя: Филиал «Центральный» ПАО
Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»,
Кор.счет 30101810300000000985,
БИК 044525985.

Участник долевого строительства:

**Генеральный директор
Колиглеев Р.С.**