

Форма Договора участия в долевом строительстве квартиры

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Москва

мгДатаДоговора

Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.) (далее «Застройщик»), в лице Общества с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующего на основании Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от 10.02.2017 г. и Доверенности _____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и мтКлиентВсе1 (далее «Участник»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс - многофункциональный жилой комплекс в городском квартале 473 района Хамовники города Москвы, 4-я очередь строительства участок №2 квартал №2 (корпуса жилой застройки №№ 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10), общей площадью 65558,2 кв.м., создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл. 11. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект - *жилое помещение (квартира)*, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 Договора и Приложениях к настоящему Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

При условии множественности лиц на стороне Участника

1.1.3. **Участник** – _____, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе. Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

1.1.4. Застройщик – **Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.,** имеющее земельные участки на правах, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-210000-013597-2016 от 23 ноября 2016 года на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства проектную декларацию в сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф>;

1.1.4.3. на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3096 площадью 11743 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. № 77:01:0005010:3096-77/011/2019-588);

на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1003, площадью 4146 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Доватора, вл.2 (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019 г. № 77:01:0005010:1003-77/011/2019-219);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1011, площадью 10382 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева, вл.11, стр.14, на основании Договора аренды №М-01-037689 от 10 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 09 августа 2012 г. за № 77-77-14/023/2012-720 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3, площадью 1081 кв.м., адрес местонахождения: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Усачева, вл.17, стр.2, на основании Договора аренды №М-01-051084 от 15 августа 2017 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 28 августа 2017 г. за № 77:01:0005010:3-77/011/2017-2 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:38, площадью 470 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева, вл.19, корп.4, на основании Договора аренды №М-01-037754 от 20 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 31 августа 2012 г. за № 77-77-14/027/2012-371 (далее – «земельный участок»).

1.1.4.4. Характеристики земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при их разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект органом, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Агент — Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующее на основании п. 1 ст. 1005 ГК РФ, Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от «10» февраля 2017 г. и Доверенности _____, совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика - принципала юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика.

1.1.8. Холодные/летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.9. Участник подтверждает, что при подписании Договора Агент ознакомил Участника с:

1.1.9.1. текстом Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от «10» февраля 2017 г., заключенного между Застройщиком и Агентом.

1.1.9.2. порядком расчетов по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

столбец 1	столбец 2	столбец 3	столбец 4	столбец 5
Квартал	Корпус	Блок	Секция	Крыло

столбец 6	столбец 7	столбец 8	столбец 9
Условный номер Объекта	Номера помещений, входящих в площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений)	Этаж/уровень	Номер на площадке

столбец 10	столбец 11	столбец 12	столбец 13
Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений), кв.м.	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав Объекта, с учетом понижающих коэффициентов, кв.м.	Проектная общая приведенная площадь Объекта (сумма столбцов 11 и 12), кв.м.

Проектная общая приведенная площадь Объекта, указанная в столбце 13 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая приведенная площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений с учетом понижающих коэффициентов (согласно действующим СНиП), будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 6, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта, мебелировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления). Контуры внутренних стен Объекта, включая стены санузлов, размечаются трассировкой.

2.2. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для использования в последующем для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет _____ (_____), из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в столбце 13 Таблицы.

Цена Договора на 95% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе и на 5%, из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Комплексе, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)
1	_____	не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора
2	_____	_____
3	_____	_____
4	_____	_____
ИТОГО: <СуммаДоговора> руб.		

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору №22/___/___-2 от «___» _____ 201_ г. (Квартира №_____). НДС не облагается».

В случае рассрочки

В соответствии с оплатой цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора и графиком платежей, указанным в п. 3.3. Договора ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В случае рассрочки

Для оплаты первого взноса Цены Договора в размере, указанном в п. 1. графика платежей, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Без рассрочки

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п.3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Общий для аккредитивов

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает _____);
- исполняющим банком выступает - _____;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает _____;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива – _____;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Для исполнения аккредитива Агент/Застройщик предоставляет в _____ электронную копию Договора на электронный адрес _____, содержащую отметку о его государственной регистрации, Агент/Застройщик должен представить в _____ электронную копию договора до истечения срока действия аккредитива.

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта, с учетом встроенных шкафов, холодных кладовых и других помещений в Объекте, включая иные холодные/летние помещения (лоджии, балконы, веранды, террасы), фактическая площадь которых рассчитывается согласно п.2.1. Договора.

В случае, если Фактическая площадь Объекта станет отличной от Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один)%, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 и 3.4.3 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, разница между Фактической площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта не превысит 1 % (один процент), Цена Договора не подлежит уточнению, и Стороны не производят дополнительных взаиморасчетов по Цене Объекта, поскольку согласились, что такая разница пренебрежимо мала.

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, фактическая общая площадь Объекта, без учета холодных/летних помещений, изменится относительно Проектной площади Объекта (столбец 11 Таблицы) более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Объекта и определяется в порядке предусмотренном в п. 3.4.1., 3.4.2. Договора.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, более, чем на 1% (один процент), то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной производству стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади, указанной в п.3.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, и счета на оплату, безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице, более чем на 1 % (один процент), то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Объекта.

Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. Договора, и разницы между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.4.3. Если Цена Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. Договора), то и составляющая Цену Договора сумма денежных

средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе соразмерно увеличивается или уменьшается. При этом стоимость услуг Застройщика, указанная в п. 3.1. Договора, изменению не подлежит.

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

Для ФЛ или ИП

3.7. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1. п. 3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на расчетный счет Застройщика в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии).

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Комплекса в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 6.1.(6.1.1.) Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ежеквартально.

4.1.5.3. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.5.1. и п. 4.1.5.2. в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 11 Таблицы Проектной площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменение Фактической площади Объекта, вызванное изменением проектной документации, влечет увеличение или уменьшение цены Договора на условиях п. 3.4.1, п. 3.4.2 Договора.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей приведенной площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 10% Проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Таблице.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

5.1.4.1. При выполнении отделочных работ на Объекте, устроить технологический лючок (лючки) в коммуникационной нише (нишах) Объекта в местах прохождения трубопроводов холодного и горячего

водоснабжения размерами не менее 600 мм (ширина) X 850 мм (высота), прямоугольной формы, на расстоянии от уровня чистого пола до нижней кромки лючка 950 мм.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Комплекса соразмерно Фактической площади Объекта, в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.1.6.1. В течение пятнадцати рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Комплекса и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Передача прав требований Участника по Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в срок не ранее 30.09.2020 года, но не позднее 30.09.2021 года.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика, а также передачи Участнику инструкции по эксплуатации Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на расчетный счет Застройщика, в том числе оплаты Излишков площади в соответствии с п. 3.4, п. 3.4.1 Договора.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

В случае множественности лиц на стороне Участника

6.6. Объект подлежит оформлению

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от суммы просроченных обязательств, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.1. Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является

основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, Застройщик уплачивает Участнику, приобретающему Объект для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного Объекта, не является основанием для признания такого Объекта непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика, а после передачи Объекта – не допускается.

Уступка Участником любых прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные и законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5.1. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по Договору является выполнение обязательств по перечислению в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» взносов в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим

имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Агенту, являющемуся официальным представителем Застройщика по реализации помещений в Комплексе – Обществу с ограниченной ответственностью «Магистрат».

8.7.1. Участник ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 договора.

8.7.2. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. При подписании Договора Участник дает Застройщику/Агенту свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика/Агента. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

10.9. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, _____ – для Участника, один – для Застройщика, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество

«ИНТЕКО»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д.28

ОГРН 1027739188047

ИНН 7703010975, КПП 770801001

р/с 40702810001700006063 в ПАО БАНК «ФК Открытие»

к/с 3010181030000000985, БИК 044525985

в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII

ОГРН 1057748027842, ИНН 7703561700, КПП 770801001

Адрес для корреспонденции: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28

Участник:

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве мтНомерДоговора от мтДатаДоговора

Основные характеристики Комплекса

Основные характеристики Комплекса

Вид Комплекса – многоквартирный дом

Назначение Комплекса – жилое

Материал наружных стен – кирпич, натуральный камень, монолитный железобетон

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон

Класс энергоэффективности Комплекса – В+ (для корп.2.5, 2.6, 2.10), А (для корп. 2.7)

Сейсмостойкость Комплекса – требования не предъявляются

Этажность Комплекса – 6 - 15

Количество этажей в корпусе ____

Местоположение Комплекса на схеме

Местоположение Объекта* на схеме мтПриложение1Этаж Комплекса

- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (Объект на схеме Комплекса разделен на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса

Часть плана _____ этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект

Фрагмент плана м _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 1
Объекта

Фрагмент плана _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 2 Объекта

Планируемая экспликация Объекта

Номер Объекта	Назначение	Отдельные части Объекта (комнаты)		Площадь отдельных частей (комнат) Объекта, без учета площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовых, кв.м.			Площадь балконов, лоджий, террас, веранд, кладовых, кв.м.
		этаж/ уровень	Наименование/ назначение	общая	В т.ч.		
					жилая	подсобная	

* под помещениями вспомогательного назначения понимаются помещения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в том числе: кухня, коридоры, ванная, санузлы, кладовая, встроенные шкафы, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Участник:

С основными характеристиками Комплекса, указанием местоположения Объекта на плане создаваемого Комплекса, планируемой экспликации Объекта, ознакомлен

Застройщик:

**Акционерное общество
«ИНТЕКО»**

в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»

Участник:

Форма согласована:

Принципал:

Акционерное общество «ИНТЕКО»

Вице-президент

_____/ Е.А. Семенов /

Агент:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Магистрат»**

Заместитель генерального директора

_____/ О.Ю. Воронцова /

Форма Договора участия в долевом строительстве машиноместа/мотоместа.

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Москва

мгДатаДоговора

Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.) (далее «Застройщик»), в лице Общества с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующего на основании Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от 10.02.2017г. и Доверенности _____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и мтКлиентВсе1 (далее «Участник»), с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

2. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс - многофункциональный жилой комплекс в городском квартале 473 района Хамовники города Москвы, 4-я очередь строительства участок №2 квартал №2 (корпуса жилой застройки №№ 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10), общей площадью 65558,2 кв.м., создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл. 11. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект – **машино-место/ место для двухколесного транспорта (мотоместо)**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 Договора и Приложениях к настоящему Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

При условии множественности лиц на стороне Участника

1.1.3. **Участник** – _____, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе. Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

1.1.4. Застройщик – **Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.)**, имеющее земельные участки на правах, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-210000-013597-2016 от 23 ноября 2016 года на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства проектную декларацию в сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф>;

1.1.4.3. на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3096, площадью 11743 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. № 77:01:0005010:3096-77/011/2019-588);

на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1003, площадью 4146 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Доватора, вл.2 (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019 г. № 77:01:0005010:1003-77/011/2019-219);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1011, площадью 10382 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева, вл.11, стр.14, на основании Договора аренды №М-01-037689 от 10 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 09 августа 2012 г. за № 77-77-14/023/2012-720 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3, площадью 1081 кв.м., адрес местонахождения: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Усачева, вл.17, стр.2, на основании Договора аренды №М-01-

051084 от 15 августа 2017 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 28 августа 2017 г. за № 77:01:0005010:3-77/011/2017-2 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:38, площадью 470 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева, вл.19, корп.4, на основании Договора аренды №М-01-037754 от 20 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 31 августа 2012 г. за № 77-77-14/027/2012-371 (далее – «земельный участок»).

Указанные земельные участки, право аренды земельного участка не обременены правами третьих лиц.

1.1.4.4. Характеристики земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при их разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Агент — Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующее на основании п. 1 ст. 1005 ГК РФ, Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от «10» февраля 2017 г. и Доверенности _____, совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика - принципала юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика.

1.1.8. Участник подтверждает, что при подписании Договора Агент ознакомил Участника с:

1.1.8.1. текстом Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от «10» февраля 2017 г., заключенного между Застройщиком и Агентом.

1.1.8.2. порядком расчетов по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

столбец 1	столбец 2	столбец 3
Условный номер объекта	Этаж/уровень	Проектная площадь, кв.м.
мм	-	-,---

Проектная площадь Объекта, указанная в столбце 3 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 1, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта.

2.2. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для использования в последующем для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет _____ (_____) рублей.

Цена Договора на 100% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе, в этой части является средствами целевого финансирования, налогом на добавленную стоимость (НДС) не облагается.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Комплексе, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату

Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2. Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)
1	_____	не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора
2	_____	_____
3	_____	_____
4	_____	_____
ИТОГО: <СуммаДоговора> руб.		

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

Для мм (для ФЛ, ЮЛ и ИП):

«Оплата по договору мтНомерДоговора от мтДатаДоговора (мтОбъектНазначениеПлатежа №мтУсловныйНомерВсе). НДС не облагается».

В случае рассрочки

В соответствии с оплатой цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора и графиком платежей, указанным в п. 3.3. Договора ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В случае рассрочки

Для оплаты первого взноса Цены Договора в размере, указанном в п. 1. графика платежей, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Без рассрочки

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п.3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Общий для аккредитивов

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает _____;
- исполняющим банком выступает _____;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает _____;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива – _____;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Для исполнения аккредитива Агент/Застройщик предоставляет в _____ электронную копию Договора на электронный адрес _____, содержащую отметку о его государственной регистрации, Агент/Застройщик должен представить в _____ электронную копию Договора до истечения срока действия аккредитива.

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности.

В случае, если Фактическая площадь Объекта будет отличаться от Проектной площади Объекта, Цена Договора изменению не подлежит, как и необходимость дополнительного согласования Сторонами такого отличия и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, Фактическая площадь Объекта изменилась относительно Проектной площади Объекта более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, Договор продолжает свое действие.

3.5. Оплата цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Застройщик не несет ответственности в случае непоступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Цена Договора, определенная на момент подписания Договора, является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

Для ФЛ или ИП

3.7. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1. п. 3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме. Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Комплекса в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 6.1.(6.1.1.) Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ежеквартально.

4.1.5.3. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.5.1. и п. 4.1.5.2. в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а Проектная площадь Объекта не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 3 Таблицы Проектной площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 5% Проектной площади Объекта, указанной в Таблице.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы.

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Комплекса соразмерно Фактической

площади Объекта, в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.1.6.1. В течение пятнадцати рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Комплекса и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Передача прав требований Участника по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в срок не ранее 30.09.2020 года, но не позднее 30.09.2021 года.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика, а также передачи Участнику инструкции по эксплуатации Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на расчётный счет Застройщика.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт

приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

В случае множественности лиц на стороне Участника

6.6. Объект подлежит оформлению в _____.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от суммы просроченных обязательств, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.1. Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, Застройщик уплачивает Участнику, приобретающему Объект для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного Объекта, не является основанием для признания такого Объекта непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика, а после передачи Объекта – не допускается.

Уступка Участником любых прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные и законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Агенту, являющемуся официальным представителем Застройщика по реализации помещений в Комплексе – Обществу с ограниченной ответственностью «Магистрат».

8.7.1. Участник ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 договора.

8.7.2. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке

и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. При подписании Договора Участник дает Застройщику/Агенту свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика/Агента. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в

течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

10.9. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, _____ – для Участника, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество

«ИНТЕКО»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д.28

ОГРН 1027739188047

ИНН 7703010975, КПП 770801001

р/с 40702810001700006063 в ПАО БАНК «ФК Открытие»,

к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII

ОГРН 1057748027842, ИНН 7703561700, КПП 770801001

ПАО БАНК «ФК Открытие»

БИК 044525985

к/с 30101810300000000985

р/с 40702810301700005857

Адрес для корреспонденции: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28

Участник:

Основные характеристики Комплекса

Вид Комплекса –
Назначение Комплекса -
Материал наружных стен –
Материал поэтажных перекрытий –
Класс энергоэффективности Комплекса –
Сейсмостойкость Комплекса–
Этажность Комплекса –
Количество этажей в корпусе __ -

Местоположение Комплекса на схеме

Местоположение Объекта* на схеме от Приложение 1 Этаж Комплекса

- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (Объект на схеме Комплекса разделен на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса

Часть плана мтНомерЭтажаПлан1 этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект
Фрагмент плана мтНомерЭтажаПлан1 этажа Комплекса, содержащего условную Часть 1
Объекта

**Фрагмент плана мтНомерЭтажаПлан1 этажа Комплекса, содержащего условную Часть 2
Объекта**

Планируемая экспликация Объекта			
Номер Объекта	Назначение	Этаж/ уровень	Общая площадь помещения, кв.м.

Участник:

С основными характеристиками Комплекса, указанием местоположения Объекта на плане создаваемого Комплекса, планируемой экспликации Объекта, ознакомлен

_____ **Застройщик: Акционерное общество «ИНТЕКО»**
в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»
с

Участник:

Форма согласована:

Принципал:
Акционерное общество «ИНТЕКО»

Вице-президент

_____ / **Е.А. Семенов** /

Агент:
**Общество с ограниченной ответственностью
«Магистрат»**

Заместитель генерального директора

_____ / **О.Ю. Воронцова** /

ФОРМА
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МФК «Садовые Кварталы» 4 очередь корп. 2.5.-2.10.

ДОГОВОР № мтНомерДоговора
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Москва

мтДатаДоговора

Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.) (далее «Застройщик»), в лице Общества с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующего на основании Агентского договора № 283/Х-0117/1005/АД от 10.02.2017г. и Доверенности _____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **мтКлиентВсе1** (далее «Участник»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс - многофункциональный жилой комплекс в городском квартале 473 района Хамовники города Москвы, 4-я очередь строительства участок №2 квартал №2 (корпуса жилой застройки №№ 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10), общей площадью 65558,2 кв.м., создаваемый по строительному адресу: **г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл. 11**. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект - **нежилое помещение (БКТ)**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 Договора и Приложениях к настоящему Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

При условии множественности лиц на стороне Участника

1.1.3. **Участник** – _____, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе. Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

1.1.4. Застройщик – **Акционерное общество «ИНТЕКО» (правопреемник АО «Садовые Кварталы» (ОГРН 5087746029840) в результате реорганизации последнего путем присоединения к АО «ИНТЕКО» с 14.12.2018 г.), имеющее земельные участки на правах, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:**

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-210000-013597-2016 от 23 ноября 2016 года на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства проектную декларацию в сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф> ;

1.1.4.3. на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3096, площадью 11743 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019г. № 77:01:0005010:3096-77/011/2019-588);

на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1003, площадью 4146 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Доватора, вл.2 (запись регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019 г. №77:01:0005010:1003-77/011/2019-219);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:1011, площадью 10382 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. Усачева, вл.11, стр.14, на основании Договора аренды №М-01-037689 от 10 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 09 августа 2012 г. за № 77-77-14/023/2012-720 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:3, площадью 1081 кв.м., адрес местонахождения: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Усачева, вл.17, стр.2, на основании Договора аренды №М-01-

051084 от 15 августа 2017 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 28 августа 2017 г. за № 77:01:0005010:3-77/011/2017-2 (далее – «земельный участок»);

на праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005010:38, площадью 470 кв.м., адрес местонахождения г. Москва, ул. **Усачева, вл.19, корп.4**, на основании Договора аренды №М-01-037754 от 20 июля 2012 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 31 августа 2012 г. за № 77-77-14/027/2012-371 (далее – «земельный участок»).

Указанные земельные участки, право аренды земельного участка не обременены правами третьих лиц:

1.1.4.4. Характеристики земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из них могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, при их разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельных участков, указанных в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при их разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Агент — Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат», действующее на основании п. 1 ст. 1005 ГК РФ, Агентского договора № **283/Х-0117/1005/АД от 10.02.2017 года** и Доверенности _____, совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика - принципала юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика.

1.1.8. Холодные/летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.9. Участник подтверждает, что при подписании Договора Агент ознакомил Участника с:

1.1.9.1. текстом Агентского договора № **283/Х-0117/1005/АД от 10.02.2017 года**, заключенного между Застройщиком и Агентом.

1.1.9.2. порядком расчетов по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

Столбец 1	Столбец 2	Столбец 3	Столбец 4	Столбец 5
Квартал	Корпус	Блок	Секция	Крыло

Столбец 6	Столбец 7	Столбец 8	Столбец 9
Условный номер Объекта	Номера помещений, входящих в площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений)	Этаж/уровень	Номер на площадке

Столбец 10	Столбец 11	Столбец 12	Столбец 13
Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений), кв.м.	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав Объекта, кв.м.	Проектная общая площадь Объекта (сумма столбцов 11 и 12), кв.м.

Проектная общая площадь Объекта, указанная в столбце 13 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений, будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-

передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 6, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта, мебелировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления). Контуры внутренних стен Объекта, включая стены санузлов, размечаются трассировкой.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет _____ (_____) **рублей**, из расчета _____ (_____) **рублей** за один квадратный метр Проектной общей площади Объекта, указанной в столбце 13 Таблицы.

Цена Договора на 100% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе, в этой части является средствами целевого финансирования, налогом на добавленную стоимость (НДС) не облагается.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Комплексе, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)
1	_____	не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора
2	_____	_____
3	_____	_____
4	_____	_____
ИТОГО: _____ руб.		

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору _____ от _____ (нежилое помещение №мтУсловныйНомерВсе). НДС не облагается».

В случае рассрочки

В соответствии с оплатой цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора и графиком платежей, указанным в п. 3.3. Договора ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В случае рассрочки

Для оплаты первого взноса Цены Договора в размере, указанном в п. 1. графика платежей, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Без рассрочки

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п.3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора на следующих условиях:

Общий для аккредитивов

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает _____;
- исполняющим банком выступает _____;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает _____;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива – _____;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Для исполнения аккредитива Агент/Застройщик предоставляет в _____ электронную копию Договора на электронный адрес _____, содержащую отметку о его государственной регистрации, Агент/Застройщик должен представить в _____ электронную копию договора до истечения срока действия аккредитива.

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником безналичным перечислением денежных средств путем платежных поручений со счетов кредитных учреждений на расчётный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта, с учетом встроенных шкафов, холодных кладовых и других помещений в Объекте, включая иные холодные/летние помещения (лоджии, балконы, веранды, террасы), фактическая площадь которых рассчитывается согласно п.2.1. Договора.

В случае, если Фактическая площадь Объекта станет отличной от Проектной общей площади более чем на 1 (один)%, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 и 3.4.3 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, разница между Фактической площадью Объекта и Проектной общей площадью Объекта не превысит 1 % (один процент), Цена Договора не подлежит уточнению, и Стороны не производят дополнительных взаиморасчетов по Цене Объекта, поскольку согласились, что такая разница пренебрежимо мала.

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, фактическая общая площадь Объекта, без учета холодных/летних помещений, изменится относительно Проектной площади Объекта (столбец 11 Таблицы) более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Объекта и определяется в порядке предусмотренном в п. 3.4.1., 3.4.2. Договора.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, более, чем на 1% (один процент), то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической площадью Объекта и Проектной общей площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной произведению стоимости одного квадратного метра Проектной общей площади, указанной в п.3.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, и счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, более чем на 1 % (один процент), то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной общей площадью Объекта и Фактической площадью Объекта.

Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и разницы между Проектной общей площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.4.3. Если Цена Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. Договора), то и составляющая Цену Договора сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Комплексе соразмерно увеличивается или уменьшается.

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра Проектной общей площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

Для ФЛ или ИП

3.7. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1. п. 3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на расчетный счет Застройщика в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии).

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Комплекса в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 6.1. Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ежеквартально.

4.1.5.3. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.5.1. и п. 4.1.5.2. в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям,

указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 11 Таблицы Проектной площади Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменение Фактической площади Объекта, вызванное изменением проектной документации, влечет увеличение или уменьшение цены Договора на условиях п. 3.4.1, п. 3.4.2 Договора.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 5% Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

5.1.4.1. При выполнении отделочных работ на Объекте, устроить технологический лючок (лючки) в коммуникационной нише (нишах) Объекта в местах прохождения трубопроводов холодного и горячего водоснабжения размерами не менее 600 мм (ширина) X 850 мм (высота), прямоугольной формы, на расстоянии от уровня чистого пола до нижней кромки лючка 950 мм.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Комплекса соразмерно Фактической площади Объекта, в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.1.6.1. В течение пятнадцати рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Комплекса и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Передача прав требований Участника по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в срок не ранее 30.09.2020 года, но не позднее 30.09.2021 года.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика, а также передачи Участнику инструкции по эксплуатации Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на расчётный счет Застройщика, в том числе оплаты Излишков площади в соответствии с п. 3.4, п. 3.4.1 Договора.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

В случае множественности лиц на стороне Участника

6.6. Объект подлежит оформлению

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от суммы просроченных обязательств, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.1. Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, Застройщик уплачивает Участнику, приобретающему Объект для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного Объекта, не является основанием для признания такого Объекта непригодным для проживания, размер неустойки

(пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика, а после передачи Объекта – не допускается.

Уступка Участником любых прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные и законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Агенту, являющемуся официальным представителем Застройщика по реализации помещений в Комплексе – Обществу с ограниченной ответственностью «Магистрат».

8.7.1. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 договора.

8.7.2. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. При подписании Договора Участник дает Застройщику/Агенту свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика/Агента. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

10.9. Договор составлен в м _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, м _____ – для Участника, один – для Застройщика, один – для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество

«ИНТЕКО»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д.28

ОГРН 1027739188047

ИНН 7703010975, КПП 770801001

р/с 40702810001700006063 в ПАО БАНК «ФК Открытие», к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»

107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII

ОГРН 1057748027842, ИНН 7703561700, КПП 770801001

Адрес для корреспонденции: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28

Участник:

Основные характеристики Комплекса

Описание	Характеристика
Вид Комплекса	Многokвартирный дом/Многофункциональный жилой комплекс (МГЭ)
Назначение Комплекса	жилое
Материал наружных стен	Монолитный железобетон, керамический кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности Комплекса	Корп.2.5, 2.6 - высокий «В+» Корп.2.7 - оченьвысокий «А» Корп.2.10 - высокий «В+»
Сейсмостойкость Комплекса	Сейсмостойкость здания соответствует нормативным требованиям для площадок сейсмичностью менее 6 баллов (по MSK-64 согласно ОСП-2015, в соответствии с СП 14.13330.2014)
Этажность Комплекса	4+5+6+8+12+13+ 1 цокольный/подземный + 1 подземный
Количество этажей	Корпус 2.5 - 12-13 + 1 цокольный/подземный + 1 подземный Корпус 2.6 - 5-6-8 (секция 2.6.1- 8 эт. / 2.6.2 - 8 эт. / 2.6.3 - 5 эт.) + 1 цокольный/подземный + 1 подземный Корпус 2.7 - 4 + 1 цокольный/подземный + 1 подземный Корпус 2.8 - 6 + 1 цокольный + 1 подземный Корпус 2.9 - 13 + 1 цокольный + 1 подземный Корпус 2.10 - 13 + 1 цокольный + 1 подземный

Местоположение Комплекса на схеме

Местоположение Объекта* на схеме мтПриложение1Этаж Комплекса

- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (Объект на схеме Комплекса разделен на условные части)
- *- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса

Часть плана м _____ этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект
Фрагмент плана м _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 1 Объекта

ми Планировка Уровень 1

Фрагмент плана _____ этажа Комплекса, содержащего условную Часть 2 Объекта

Застройщик:

Акционерное общество

«ИНТЕКО»

в лице Агента: Общество с ограниченной ответственностью «Магистрат»

Участник:

Форма согласована:

Принципал:

Акционерное общество «ИНТЕКО»

Вице-президент

_____ / Е.А. Семенов /

Агент:

Общество с ограниченной ответственностью
«Магистрат»

Заместитель генерального директора

_____ / О.Ю. Воронцова /