

ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«[●]»[●] 20[●]г.

Общество с ограниченной ответственностью "А101", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующей на основании доверенности № [●], от [●]г., с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве *аренды*, кадастровый номер *50:21:0120316:125*, площадью *134 800 (Сто тридцать четыре тысячи восемьсот)* кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: *для многоквартирной застройки*, по адресу: *город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Бачурино, уч.№31*.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом № 7 (корпус № -) в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: *г. Москва, пос.Сосенское, вблизи д.Бачурино, уч.№31* (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (*квартира*), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве *аренды* Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта. *(указывать данный абзац в случае, если Договором предусмотрена отделка)*

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 77-245000-017339-2018 от 15.06.2018 г., *Комитетом государственного строительного надзора города Москвы*.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 77-77/017-77/017/057/2016-1079/1 от 26.07.2016 г. договора №125 аренды земельного участка с правом выкупа от «01» апреля 2016г. на Земельный участок и внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №50:21:0120316:125-77/017/2017-1 от 03.10.2017г. Соглашения о перемене лица в обязательстве от «01» декабря 2016г. к Договору №125 аренды земельного участка с правом выкупа от «01» апреля 2016г.

2.3.4. Опубликования, размещения на сайте: <http://www.a101.ru> и/или представления проектной декларации.

2.3.5. Исполнения Застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Компенсационный Фонд) до государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника

(ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника (ФИО) в размере [●] доли в праве на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о Долевом Участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии (в том числе и настоящего Договора) Земельный участок/право аренды на Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе Участника по Договору (залогодержателей).

3.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●], НДС не облагается, и определена Сторонами как:
- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта;
- и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере [●] ([●]) % от цены Договора. При этом, окончательный размер услуг Застройщика устанавливается с учетом п.п. 4.4 и 4.5 Договора.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.6., 4.7, 4.8 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

Вариант (рассрочка на срок более 12 месяцев, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.).

В случае досрочного исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора в полном объеме не менее, чем за три месяца до даты Последнего платежа, и при условии отсутствия случаев нарушения Участником сроков внесения платежей, предусмотренных п. 4.9 Договора, стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, может быть уменьшена не более чем на 10 % (Десять процентов) от суммы досрочно внесенных платежей (зависит от сроков внесения платежей и размеров платежей в счет цены Договора) – точный размер рассчитывается Застройщиком в одностороннем порядке, такое изменение стоимости одного квадратного метра оформляется соглашением Сторон к настоящему Договору.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с ч.1 ст. 18 Закона о Долевом Участии.

4.4. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 4.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.5. В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

4.6. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.8 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.7 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.7. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

4.8. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2

Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.9. **Вариант (единовременный платеж)**: Цена Договора уплачивается Участником в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора путем единовременного внесения платежа на расчетный счет Застройщика.

Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Вариант (единовременный платеж СБР): Цена Договора уплачивается Участником в безналичном порядке с использованием номинального счета №40702810000020000184, открытого Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (Место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС») в ПАО Сбербанк (далее – Номинальный счет). Денежные средства Участника в размере, указанном в пункте 4.1 настоящего Договора, зачисляются на Номинальный счет в день подписания настоящего Договора, при этом права на денежные средства, размещенные на Номинальном счете, принадлежат Участнику. Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты poreply@domclick.ru на электронную почту _____@a101.ru не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет. Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора по реквизитам Застройщика, указанным в настоящем Договоре. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет Участник.

Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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

Цена Договора уплачивается Участником в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- частично за счет собственных средств Участника в размере [●] (●) рублей (НДС не облагается);
- частично за счет заемных средств в размере (_____) рублей 00 копеек рублей (НДС не облагается), предоставляемых Участнику Банком, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Права требования Участника, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Участника, возникающий на основании закона.

При регистрации права собственности Участника на Объект, одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом, Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, как организация, предоставившая Участнику кредит на строительство Объекта, а Залогодателем, соответственно, - Участник.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой Объекта долевого строительства в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемый ипотекой в силу закона) после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Вариант (расрочка на срок более 12 месяцев, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):

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

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

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

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

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

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

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за пом. усл. ном [●], НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в размере [●] ([●])% от цены Договора».

4.11. В рамках настоящего Договора Участник отдельным платежом в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора также осуществляет оплату дополнительной услуги Застройщика по регистрации права собственности Участника на Объект в соответствии с п.7.2.6 настоящего Договора. В платежном поручении при этом должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за услуги по регистрации права собственности на Объект, в т.ч.НДС-18%».

4.12. Днем исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств по настоящему Договору, в том числе цены Договора, считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

4.13. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору в адрес Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.14. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):** В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее [●]. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **в соответствии с проектной декларацией.**

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением

известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

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

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней после принятия Объекта предоставить Застройщику все документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Объект, для исполнения Застройщиком обязанности в соответствии с п.7.2.6 Договора. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):** , Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламного-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными

персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 4-х месяцев со дня подписания передаточного акта.

Указанная в настоящем пункте обязанность Застройщика является отдельной услугой и не входит в предмет Договора, а также в его Цену. Стоимость указанной услуги составляет 2 360 (Две тысячи триста шестьдесят) рублей, в т.ч. НДС-18%, и оплачивается Участником отдельно, в соответствии с п.4.11 Договора. Стоимость оказываемой услуги включает в себя оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект. В случае нарушения Участником сроков предоставления документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект в соответствии с п.7.1.6 Договора, срок исполнения указанной в настоящем пункте услуги увеличивается соразмерно. Кроме того, Участник несет перед Застройщиком ответственность, установленную п.10.8 Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Вариант (единовременный платеж и рассрочка):

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям применяются правила о возврате денежных средств, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

В случае, если денежные средства возвращаются Участнику через депозит нотариуса, то Участник в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанные условия о возврате денежных средств применяются также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

Вариант (ипотека):

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 20 рабочих дней с даты расторжения Договора фактически полученные Застройщиком кредитные средства, а именно _____ (____) рублей _____ копеек, на счет Участника № _____, открытый в Банке, в счет исполнения обязательств по Кредитному договору, заключенному Участником с Банком.

В случае получения от Участника заявления об изменении реквизитов Банка, с приложением соответствующего уведомления, заверенного печатью Банка, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в уведомлении.

Денежные средства, фактически полученные от Участника, и не являющиеся кредитными средствами, Участник поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на счет Участника № _____, открытый в Банке. В случае невозможности такого перечисления /по причине, не зависящей от Застройщика/, денежные средства, фактически полученные от Участника, и не являющиеся кредитными средствами, возвращаются Участнику через депозит нотариуса. Участник в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанные условия о возврате денежных средств применяются также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

В случае расторжения настоящего Договора, вне зависимости от причин, Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возврата Застройщиком денежных средств в соответствии с настоящим пунктом совместно с представителем Банка подать в Орган регистрации прав заявление и иные документы, необходимые для погашения регистрационной записи о залоге прав требования в отношении Объекта, которая была внесена в пользу Банка в соответствии с условиями настоящего Договора и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства, предусмотренного настоящим абзацем, Участник уплачивает Застройщику по его требованию неустойку в размере 0,05% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.7 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу:

[●]

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

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "А101"

Местонахождение: **108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, дом 35, корпус 2**

ОГРН **1127746474349** ИНН **7704810149** КПП **775101001**

р/с **40702810379000000929** в **РФ АО "Россельхозбанк"- "ЦКБ" Москва**

к/с **30101810645250000720** БИК **044525720**

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

[●]

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	7
Корпус:	[]
Секция:	[]
Вид:	Множкквартирный дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	8-16+1 подземный
Общая площадь (кв.м.):	63 587,5
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	C
Класс сейсмостойкости:	Не требуется
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	[]
Номер этажа Жилого дома:	[]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[]
Количество комнат:	[]
Площади комнат (кв.м.):	[]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[]
Лоджия/балкон	[]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[]
Вариант/стиль внутренней отделки: (заполняется, если Договором предусмотрена отделка)	[]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [] от []г. []

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

(данное Приложение используется, если Договором отделка **НЕ предусмотрена**)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Входная дверь	[●]
Полы	[●]
Стены, потолок	[●]
Окна	[●]
Внутриквартирные перегородки	[●]
Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)	[●]
Канализация	[●]
Водоснабжение	[●]
Вентиляция	[●]
Электроснабжение	[●]
Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радификация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	[●]
Отопление	[●]
Лоджия/балкон (при наличии)	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись



(данное Приложение используется, если Договором отделки предусмотрена)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	[●]
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3.	Сантехнические работы	[●]
4.	Электротехнические работы	[●]
5.	Вентиляционные работы	Установка вентиляционных решеток.

Ведомость внутренней отделки Объекта

№	Место производства работ	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня						
2	Прихожая						
3	Санузел						
4	Лоджия/балкон (при наличии)						
5	Жилые комнаты						

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв.м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись



к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●] г.

План Объекта
Дом № 7 (корпус № [●]), план [●] этажа Жилого дома

Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома (выделено [_____] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "А101", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], **именуемая** в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № 7 (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. По соглашению Сторон цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.

9. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] Жил. дома по адресу: [●] (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "А101"

Место нахождения: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, дом 35, корпус 2

ОГРН 1127746474349 ИНН 7704810149 КПП 775101001

р/с 40702810379000000929 в РФ АО "Россельхозбанк"- "ЦКБ" Москва

к/с 30101810645250000720 БИК 044525720

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

« » _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью "А101", именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], **именуемая** в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).
Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).
3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
7. По соглашению Сторон цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] рублей (НДС не облагается).
8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.
9. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.
Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] Жил. дома по адресу: [●] (НДС не облагается).
10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.
12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "А101"

Место нахождения: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, дом 35, корпус 2

ОГРН 1127746474349 ИНН 7704810149 КПП 775101001

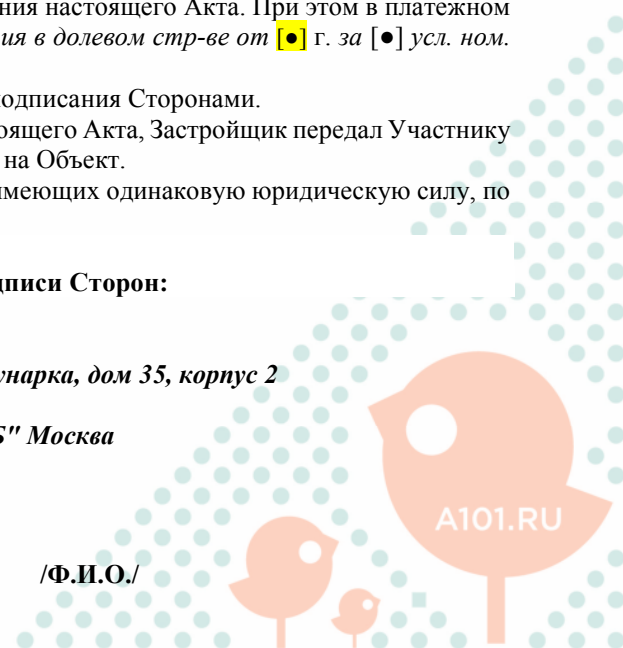
р/с 40702810379000000929 в РФ АО "Россельхозбанк" - "ЦКБ" Москва

к/с 30101810645250000720 БИК 044525720

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./



Участник:

[●]

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

[●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

Всего прошнуровано и пронумеровано
____ (_____) листа(ов)

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

____ [●]

