

Договор участия в долевом строительстве № ____

Московская область, Ленинский район

« ____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бухта Лэнд», ОГРН 1147746948250, ИНН/КПП 7731477627/500301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 142714, Московская область, Ленинский район, село Остров, ул. Индустриальная, дом 5, помещение 42, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Середенковой Татьяны Сергеевны, действующей на основании доверенности от «30» марта 2017 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Бойцовой Вероникой Юрьевной, зарегистрированной в реестре за № 4-1838, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект - многофункциональная комплексная застройка: Комплекс А5 в составе корпусов 11, 12, подземного паркинга, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино вне границ, 2 очередь, 2 этап.

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке: земельный участок, общей площадью 5 539 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0010112:1847, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино вне границ, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «15» января 2018 г. сделана запись регистрации права № 50:20:0010112:1847-50/001/2018-5 (далее – земельный участок).

Объект долевого строительства – Апартамент, характеристики которого указаны в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящий в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общее имущество Объекта – принадлежащее собственникам помещений в Объекте на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте оборудование (технические подвалы), крыши,

ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

- земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджии и указанная в столбце 6 Приложения №1 к Договору, складывающаяся из:

- Площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), определяемой в соответствии с проектной документацией, далее Площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии) (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади лоджии Объекта долевого строительства (столбец 8 Приложения № 1 к Договору).

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на RU50-20-10872-2018, выданного Министерством строительного комплекса Московской области 09 июня 2018 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф> и <https://sputnikcity.ru/>.

2. Предмет Договора

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

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства и основные характеристики Объекта, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, указаны в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта определены в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **не позднее «31» декабря 2021 г. включительно.**

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства (столбец 9), и Площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере ____ (_____) рублей, НДС не облагается.

На основании п. 2. ст. 18 214-ФЗ (в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ и Федеральным законом № 175-ФЗ), применяемой в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018 г., с учетом особенностей, установленных ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ, Цена Договора включает в себя стоимость услуг Застройщика в размере 20 % (Двадцать процентов) от Цены Договора, НДС не облагается в соответствии с п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в Общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в Общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.2. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.2. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.5. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.6 и 3.7 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. Изменение площади лоджии Объекта долевого строительства (столбец 8 Приложения № 1 к Договору) не является основанием для изменения цены Договора.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии) превысит Площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанную в столбце 7 Приложения №1 к Договору, более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору (столбец 9), на разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства (без учета лоджии) (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения №1 к Договору.

3.7. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии) окажется меньше Площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в столбце 7 Приложения №1 к Договору более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору (столбец 9), на разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства (без учета лоджии) (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Площадью Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в столбце 7 Приложения №1 к Договору.

3.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.9. В случае превышения Площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии) (п.3.6. настоящего Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении), производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

3.10. В случае уменьшения Площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии) (п.3.7. настоящего Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.12. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого

строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату Цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части) за исключением указанного в п.4.1.2.1. Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого участия, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого участия (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п.2.5. Договора, Застройщик вправе по истечении 2 двух месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-

передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в ней имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте с момента передачи Объекта долевого участия Участнику по Акту приема-передачи (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг,

связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 3.5 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным;

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо

вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или 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.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (шесть) календарных месяцев. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.7. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном

действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3 -7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.4., 3.9. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.6. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **30 ноября 2021 года** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому Участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора

8.7. Застройщиком в соответствии с п.50-60 ст.25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» № 218-ФЗ от 29.07.2017г. заключен Договор поручительства 22.05.2019г. с Публичным Акционерным обществом «Группа компаний «Самолет» (ОГРН 1187746590283, ИНН/КПП 9731004688/773101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 121108, г. Москва, ул. Ивана Франко 8, этаж/комн. 19/31), удостоверенный нотариусом г. Москвы Бокучава Р.А, зарегистрированный в реестре за № 77/682-н/77-2019-11-105.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства и по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект (далее - «Предмет залога»).

10.2. В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном в п.1.1. Договора земельном участке иные чем Объект здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам.

10.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.6. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса Московской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением площади Объекта долевого строительства является изменение площади Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

11.7. Изменение земельного участка и предмета залога:

11.7.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

11.7.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

11.7.3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

11.7.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 10.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

11.7.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

11.7.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного

земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.7.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.7.1. -11.7.6. Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.7.1. -11.7.6. Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.7.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения (Шереметьево, Внуково), в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.9. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ

11.12. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося нежилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства уведомлен о том, что при осуществлении строительства объекта, не являющегося многоквартирным домом, не требуется получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.14. Объект долевого строительства не является жилым помещением по смыслу статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, и на него не распространяются положения законодательства Российской Федерации и Московской области, касающиеся жилых помещений, за исключением положений об общем имуществе Объекта.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретается физическим лицом для личного (индивидуального или семейного) использования.

11.15. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «Бухта Лэнд»

Место нахождения: 142714, Московская область,

Ленинский район, село Остров, ул.

Индустриальная, дом 5, помещение 42

ИНН 7731477627 / КПП 500301001

ОГРН 1147746948250

Банковские реквизиты:

р/с 40702810200000188916

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Участник долевого строительства

ФИО

Пол: _____

«_» _____ года рождения

Место рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Почтовый адрес: _____

Основной телефон: _____

Дополнительный телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий Договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на сшивке).

Застройщик

Представитель по доверенности

Участник долевого строительства

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Многофункциональная комплексная застройка: Комплекс А5 в составе корпусов 11, 12, подземного паркинга, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино вне границ, 2 очередь, 2 этап									
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства			9	10
		3	4	5	6	7	8		
№ п/ п	Корп ус	Эта ж	Условн ый номер	Тип	Площадь Объекта долевого строитель ства (сумма столбца 7 и столбца 8), кв.м.	Площадь Объекта долевого строитель ства (без учета лоджии), кв.м.	Площадь лоджии Объекта долевого строительс тва, кв.м. с примени ем понижаю щего коэф.0,5	Стоимост ь 1 кв.м Объекта долевого строитель ства (в рублях)	Стоимост ь Объекта долевого строитель ства (в рублях)
1.									

Назначение Объекта долевого строительства – нежилое помещение.

Описание частей Объекта долевого строительства

№ п/п	Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
1.	Гостиная	
2.	Гостиная-столовая	
3.	Холл	
4.	Коридор	
5.	Кухня	
6.	Кухня-ниша	
7.	Санузел	
8.	Спальня	
9.	Комната	
10.	Гардеробная	
11.	Лоджия	

Основные характеристики Объекта

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Этажность	Минимальное количество этажей в Объекте:32 Максимальное количество этажей в Объекте: 32
Общая площадь	55 906 кв.м
Материал наружных стен	Ячеисто-бетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Бетон
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт Объекта требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Объекта может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

2. В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: обои;
- потолки: окраска;
- полы: керамическая плитка либо ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения);
- столярные изделия: подоконник;

Комната/Комнаты:

- стены: обои;
- потолки: окраска;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь, подоконник;

Коридор:

- стены: обои;
- потолки: окраска;
- полы: керамическая плитка либо ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения);
- входная дверь.

Санузел:

- стены: частичная отделка керамической плиткой в мокрых зонах и окраска;
- потолки: окраска;
- полы: керамическая плитка;
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смеситель;
- Приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

Лоджия (ПРИ НАЛИЧИИ)

- Остекление;
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, подоконники, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект

долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам 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.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участниками долевого строительства, а также материалы, приобретенные ими самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.