

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

№ _____

Московская область,
г. Красногорск

«__» _____ 20__ года

Акционерное общество «Трейд Билдинг Компани» (ОГРН 1097746275131, ИНН 7715758557, адрес места нахождения: 127566, город Москва, бульвар Северный, д. 3, корпус 1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Черных Елены Николаевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(-ка) РФ** _____, пол: _____, _____._____._____. года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, _____, выданный _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании как «Стороны» и по отдельности как «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее именуемый - Договор) о следующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом со встроенным детским дошкольным учреждением кратковременного пребывания на 80 мест по адресу: **Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, мкр. №5, в границах улиц Жуковского и Железнодорожной, стр. корп. №№ 76А и 76Б** (далее по тексту - Комплекс) на земельных участках с кадастровыми номерами 50:11:0010304:0021 и 50:11:0010304:0022 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику находящийся в Комплексе определенный Договором объект долевого строительства (далее - Квартира), а Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Комплекса на основании:

1.2.1. 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» (далее - Закон № 214-ФЗ).

1.2.2. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской Федерации».

1.2.3. Договора аренды от 27.03.2019г. № 71 земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010304:0021, заключенного между Администрацией городского округа Красногорск Московской области и Акционерным обществом «Трейд Билдинг Компани», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 12.07.2019г. за № 50:11:0010304:21-50/001/2019-137.

1.2.4. Договора аренды от 18.08.2010 № 280 земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010304:0021, заключенного между Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью «АН Бест-Финанс», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.10.2010 за № 50-50-11/089/2010-065.

1.2.5. Дополнительного соглашения от 29.12.2012 № 746 к договору аренды земельного участка № 280 от 18.08.2010, заключенного между Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и Закрытым акционерным обществом «Трейд Билдинг Компани» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.03.2013 за № 50-50-11/035/2013-247.

1.2.6. Договора передачи ООО «АН Бест-Финанс» своих прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 280 от 18.08.2010 ЗАО «ТРЕЙД БИЛДИНГ КОМПАНИ» от 15.07.2011, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «АН Бест-

Финанс» и Закрытым акционерным обществом «ТРЕЙД БИЛДИНГ КОМПАНИ» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.08.2011 за № 50-50-11/062/2011-112.

1.2.7. Договора аренды от 27.03.2019г. № 69 земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010304:0021, заключенного между Администрацией городского округа Красногорск Московской области и Акционерным обществом «Трейд Билдинг Компани», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 12.07.2019г. за №50:11:0010304:22-50/001/2019-135.

1.2.8. Договора аренды от 18.08.2010 № 281 земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010304:0022, заключенного между Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и Закрытым акционерным обществом «ТРЕЙД БИЛДИНГ КОМПАНИ» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.10.2010 за № 50-50-11/089/2010-066.

1.2.9. Дополнительного соглашения от 29.12.2012 № 747 к договору аренды земельного участка № 281 от 18.08.2010, заключенного между Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и Закрытым акционерным обществом «Трейд Билдинг Компани» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.03.2013 за № 50-50-11/035/2013-246.

1.2.10. Договора передачи ООО «АН Бест-Финанс» своих прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 281 от 18 августа 2010 года, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «АН Бест-Финанс» и Закрытым акционерным обществом «ТРЕЙД БИЛДИНГ КОМПАНИ» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.08.2011 за № 50-50-11/062/2011-113.

1.2.11. Разрешения на строительство Комплекса № RU 50-47-7009-2016 от 29.12.2016 (далее - Разрешение на строительство).

1.3. Объектом долевого строительства является Квартира № XX ориентировочной (проектной) общей приведенной площадью XX,X (XXXXXX) квадратных метров, количество комнат X (XXX), расположенная на X-м этаже, номер квартиры на площадке X (XXX).

Предварительное планировочное решение Квартиры, ее местоположение на этаже, описание, характеристики Комплекса и Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 и рекламных проспектах Комплекса, выполняются в натуре Застройщиком в объеме работ, прямо указанных в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Участник признает, что свидетельством качества Комплекса и Квартиры, их соответствие проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии выданного в установленном порядке Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору.

1.5. Информация о сроке ввода Комплекса в эксплуатацию содержится в проектной декларации по Комплексу. Срок начала передачи Квартиры Участнику - **IV квартал 2020 года**.

1.6. Проектная декларация по Комплексу опубликована Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <http://Grandhills.ru>. Участник подтверждает, что при подписании Договора ознакомился с проектной декларацией, документацией и технической информацией по Комплексу, размещенными на указанном сайте.

1.7. Внесение изменений и (или) дополнений в проектную декларацию, Разрешение на строительство, положительное заключение экспертизы проектной документации на строительство Комплекса, проектную документацию на строительство Комплекса не требует внесения изменений и (или) дополнений в Договор. С изменениями и (или) дополнениями проектной декларации Участник вправе ознакомиться в любое время в сети «Интернет» на сайте: <http://www.Grandhills.ru>.

1.8. Руководствуясь статьей 13 Закона № 214-ФЗ, статьей 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельных участков, 1.участков в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ,

кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, оформление прав на образованные земельные участки и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из вышеуказанных действий не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

1.9. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

1) на обработку своих персональных данных Застройщиком, третьими лицами, привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

2) на передачу своих персональных данных эксплуатирующей организации, управляющей компанией.

1.10. Застройщик гарантирует, что Квартира в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит.

1.11. Застройщик осуществляет строительство Комплекса, в том числе за счет кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – ПАО Сбербанк) согласно Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00280019/40003200 от 13.09.2019г.

1.12. Права требования на Квартиру, подлежащую передаче Участнику долевого строительства, находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав № 00280019/40003202 от 16 октября 2019 года, заключенного в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00280019/40003200 от 13.09.2019г.

1.13. В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00280019/40003200 от 13.09.2019г. Застройщик предоставляет/обеспечивает предоставление ПАО Сбербанк в залог права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0010304:0021 и 50:11:0010304:0022 на основании договора ипотеки № 00280019/40003201 от 13.09.2019.

1.14. Согласно части 8 статьи 13 Закона № 214-ФЗ залог права требования на Квартиру в пользу ПАО Сбербанк, указанный в пункте 1.12 настоящего Договора, с момента передачи Квартиры в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, не распространяется на Квартиру.

1.15. Согласно части 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ залог права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0010304:0021 и 50:11:0010304:0022 в пользу ПАО Сбербанк, указанный в пункте 1.13 настоящего Договора, прекращается с момента передачи в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, всех объектов долевого строительства в Комплексе.

Статья 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и ввод Комплекса в эксплуатацию собственными и привлеченными силами, проведение мероприятий по выбору способа управления Комплексом согласно действующему законодательству.

2.1.2. Обеспечить оформление всей документации на строительство Комплекса, а также при его строительстве соблюдение требований проектной документации и допускать отступления от нее только в случаях, предусмотренных законодательством.

2.1.3. Обеспечить целевое использование денежных средств Участника согласно действующему законодательству, с частичным направлением полученных от Участника согласно Договору денежных средств на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевому кредиту на строительство Комплекса, предоставленному согласно Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00280019/40003200 от 13.09.2019г. с ПАО Сбербанк, а также на уплату предусмотренных указанным договором с ПАО Сбербанк иных платежей, в размере согласно условиям заключенного Застройщиком с ПАО Сбербанк Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00280019/40003200 от 13.09.2019г.

2.1.4. После ввода Комплекса в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.5. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры в установленном Договором порядке и в установленный в Договоре срок.

2.1.6. Передать Договор на государственную регистрацию при условии предоставления Участником соответствующей нотариально удостоверенной доверенности (или личного присутствия) и других необходимых для этого документов.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Принимая во внимание, что Комплекс представляет собой сложное с инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, управление и эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком управляющая организация, требовать от Участника подписания (заключения) с данной управляющей организацией договора на управление Комплексом, эксплуатационное и техническое обслуживание Квартиры и площадей общего пользования Комплекса в момент передачи Квартиры в натуре по Акту приема-передачи Квартиры.

2.2.2. Учитывая, что обязательства Застройщика перед Участником являются встречными, а именно, обусловлены исполнением Участником обязательств по Договору, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения в полном объеме или в части) Участником любой из обязанностей, предусмотренных Договором, приостановить исполнение своих обязательств по передаче Квартиры Участнику (с отнесением всех рисков и убытков на последнего) до надлежащего исполнения в полном объеме Участником указанных обязательств.

2.2.3. В случае необходимости выполнения дополнительных работ в целях строительства и ввода Комплекса в эксплуатацию инициировать внесение изменений в проектную документацию, после чего вносить и публиковать изменения в проектную декларацию в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Оплатить Застройщику цену Договора согласно условиям Договора.

2.3.2. После ввода Комплекса в эксплуатацию принять Квартиру в натуре от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Нести расходы по государственной регистрации Договора, в том числе, по нотариальному оформлению документов, оплате государственной пошлины.

2.3.4. Принимая во внимание, что Комплекс представляет собой сложное с инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком управляющая организация, в момент передачи Квартиры в натуре по Акту приема-передачи Квартиры заключить договор на управление Комплексом, эксплуатационное и техническое обслуживание Квартиры и площадей общего пользования Комплекса.

2.3.5. Нести расходы по управлению, содержанию и обеспечению Квартиры и Комплекса пропорционально общей площади Квартиры коммунальными ресурсами с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, а в случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Квартиры в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ или Договором, со дня составления Застройщиком одностороннего Акта.

2.3.6. Совместно с Застройщиком осуществить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией Договора (в том числе представить все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации Договора) в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Сторонами Договора.

2.3.7. При получении соответствующего уведомления от Застройщика подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору, предоставить запрошенные Застройщиком документы в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.4. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

Стороны обязуются привести положения Договора и/или представленные на государственную регистрацию документы в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет _____ (_____) **руб. 00 коп.** (НДС не облагается).

3.2. Цена Договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры.

3.3. Цена единицы общей приведенной площади Квартиры составляет _____ (_____) **руб. __ коп.**, является окончательной и изменению не подлежит.

3.4. Общая приведенная площадь Квартиры определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади балкона, лоджии (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с действующим законодательством. На дату заключения Договора общая приведенная площадь Квартиры определена согласно проекту, окончательно определяется на дату ввода Комплекса в эксплуатацию на основании выкопировки из технического отчета на Квартиру, составленного в целях кадастрового учета Квартиры и Комплекса.

3.5 Оплата цены Договора производится Участником в безналичном порядке за счет собственных средств с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Квартиры осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника после государственной регистрации Договора в установленном действующим законодательстве порядке по следующим реквизитам:

Акционерное общество «Трейд Билдинг Компани»

ОГРН 1097746275131, ИНН 7715758557, КПП 771501001

р/с 40702810200000176520 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

ОКПО 61695281

электронная почта: op@ru-progress.ru

3.6. При оплате Цены Договора Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № _____ от "___" _____ 20__ г., НДС не облагается».

При оплате Цены Договора третьим лицом по поручению Участника указывается следующее назначение платежа: «оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № _____ от "___" _____ 20__ г., НДС не облагается, за _____ (ФИО участника)».

3.7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора и Окончательной Цены Договора считаются исполненными Участником в дату поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.8. Цена Договора окончательно определяется на дату ввода Комплекса в эксплуатацию на основании выкопировки из технического отчета на Квартиру как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.3.3. Договора, и общей приведенной площади Квартиры, указанной в выкопировке из технического отчета на Квартиру (далее – Окончательная Цена Договора).

3.9. Если Окончательная Цена Договора будет отличаться от цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, Застройщик направляет Участнику на указанный в Договоре адрес эл.почты уведомление об этом с приложением выкопировки из технического отчета на Квартиру. В течение 5 рабочих дней с даты получения Участником такого уведомления Стороны составляют Акт об определении Окончательной Цены Договора с указанием суммы, подлежащей доплате Участником, или суммы, подлежащей возврату Застройщиком, а также реквизитов для перечисления денежных средств.

Перечисление Застройщику подлежащих доплате денежных средств по Акту об определении Окончательной Цены Договора осуществляется Участником на расчетный счет

Застройщика в течение 10 (десяти) дней с даты подписания такого Акта.

Возврат Застройщиком Участнику разницы между внесенными им денежными средствами и Окончательной Ценой Договора производится путем перечисления денежных средств на счет Участника, указанный в Акте об определении Окончательной Цены Договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания такого Акта.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что для производства взаиморасчетов Сторонами согласно пункту 3.9 Договора не обязательно заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора, но оно может быть заключено по требованию Участника.

3.11. По соглашению Сторон оплата Цены Договора, взаиморасчеты Сторон в связи с изменением Цены Договора могут быть произведены любыми способами, не запрещенными действующим законодательством.

3.12. Услуги по организации государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Квартиру не являются предметом Договора.

3.13. Расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации Договора, Дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника на Квартиру, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно.

Участник обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Статья 4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не ранее выполнения Участником в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.1, 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан передать Квартиру Участнику, срок начала передачи - **IV квартал 2020 года**.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику.

4.2. Застройщик не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Комплекса в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче (далее – Сообщение).

Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по Акту приема - передачи Квартиры, составленному по форме, предоставленной Застройщиком.

При составлении Акта приема-передачи Квартиры Сторонами фиксируется на основании выкопировки из технического отчета номер Квартиры, общая площадь Квартиры, состав помещений Квартиры, Окончательная Цена Договора, а также факт исполнения Сторонами обязательств по Договору.

Учитывая, что постановка Комплекса и Квартиры на кадастровый учет согласно действующему законодательству не является обязанностью Застройщика, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику, а Участник обязан ее принять в порядке, установленном Договором, до постановки Комплекса и Квартиры на кадастровый учет на основании сведений о Квартире, отраженных в выкопировке из технического отчета на Квартиру.

4.3. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения от Застройщика подписать Акт приема-передачи Квартиры.

4.4. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником Сообщения либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры

признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Квартиры.

4.5. При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Квартиры либо ненаправление требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента ее передачи Участнику по Акту приема-передачи Квартиры несет Застройщик.

4.7. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Комплекса (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

4.8. Общее имущество собственников помещений в Комплексе как в многоквартирном доме согласно Жилищному кодексу РФ принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально общей площади Квартиры, в силу закона. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Квартиры не производится.

4.9. Право собственности на Квартиру возникает у Участника со дня государственной регистрации права собственности.

4.10. Участник самостоятельно и за свой счет обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Акта приема-передачи Квартиры и предоставления Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Разрешения на ввод в эксплуатацию или нотариально удостоверенной копии этого Разрешения, необходимого для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

4.11. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление и эксплуатацию Комплекса будет осуществлять организация, определенная Застройщиком. Договор о передаче прав по управлению многоквартирным домом между указанной организацией и Участником подписывается в момент приема-передачи Квартиры. Тарифы на коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, на содержание, обслуживание, капитальный ремонт и управление Комплексом определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке ставками и тарифами и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления Комплексом.

Статья 5. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

5.3. Указанное в настоящей статье требование Участника об устранении недостатков:

1) подписывается Участником лично;

2) предъявляется Застройщику в письменном виде;

3) должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

4) должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

5) требование, установленное пунктом 4.5 Договора, может быть предъявлено Участником в течение установленного Договором срока для принятия Квартиры у Застройщика.

При несоблюдении указанных выше условий требования Участника об устранении недостатков Квартиры считаются необоснованными, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником. По истечению срока, установленного пунктом 5.3 Договора для предъявления требований согласно статье 4 Договора, Участник долевого строительства не имеет право предъявлять претензии по качеству Квартиры. Отсутствие требований, указанных в пунктах 5.2 и 5.3 Договора, свидетельствует о том, что качество Квартиры соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.4. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Комплекса.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Комплекса.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника считаются находящимися в залоге строящийся Комплекс и право аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Комплекса.

6.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный строительством Комплекс он считается находящимся в залоге у Участника и иных участников долевого строительства с момента государственной регистрации прав собственности Застройщика на незавершенный строительством Комплекс.

6.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства до даты передачи Квартиры Участнику в порядке, установленном пунктом 4.1 настоящего Договора, Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Комплекса и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

6.4. В соответствии со ст.10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд на счет Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

Статья 7. УСТУПКА ПРАВ И/ИЛИ ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Квартиры в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования и/или перевода долга с третьим лицом обязан уведомить Застройщика о

заключении такого договора с представлением Застройщику прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования и/или перевода долга с третьим лицом.

7.2. Под уступкой прав (требований) понимаются любые сделки, объектом которых являются имущественные права на Квартиру, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Квартиру третьим лицам.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством РФ.

8.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Стороны.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей по оплате цены Договора Застройщик вправе потребовать уплаты Участником неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также штрафа в размере 2% от цены Договора, указанной в п.3.1. Договора, в случае нарушения сроков оплаты более чем на 1 (один) месяц.

8.4. Просрочка внесения платежа или одного из платежей, установленных статьей 3 Договора, более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

8.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, в том числе в связи с нарушением Участником сроков оплаты цены Договора, Застройщик, помимо взыскания с Участника долевого строительства неустойки согласно Закону № 214-ФЗ, на основании статьи 10 Закона № 214-ФЗ вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные Застройщиком убытки.

8.6. При уклонении Участника от принятия Квартиры в установленные Договором сроки (в том числе при уклонении от подписания Акта приема-передачи Квартиры) или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Участник обязан уплатить Застройщику сверх возмещения убытков неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по принятию Квартиры от Застройщика.

8.7. Застройщик не несет ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Квартиры Участнику, если такая просрочка является следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником обязательств по Договору.

8.8. Выявление фактов изменения конструктивных элементов Квартиры (перепланировки, переоборудования) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру предоставляет право Застройщику отказаться от исполнения гарантийных обязательств по Договору в отношении Квартиры без несения какой-либо ответственности перед Участником.

8.9. Застройщик не несет ответственности перед Участником за изменение срока передачи Квартиры, если выдача Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию будет задержана свыше предусмотренного в законодательстве срока не по вине Застройщика.

8.10. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.9 и 4.3 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника понесенные Застройщиком в результате просрочки Участника убытки с даты истечения срока для исполнения Участником обязательств, предусмотренных пунктами 3.7 и 4.3 Договора, до их фактического исполнения Участником. В данном случае по соглашению Сторон определенный Сторонами минимальный размер убытков Застройщика, не подлежащий доказыванию Застройщиком в случае их взыскания с Участника, определяется суммой коммунальных и эксплуатационных расходов по содержанию Комплекса и Квартиры за период просрочки исполнения обязательств Участником согласно договору, заключенному Застройщиком с управляющей организацией на управление Комплексом, эксплуатационное и техническое обслуживание Квартиры и площадей общего пользования Комплекса. Сумма коммунальных и эксплуатационных расходов подтверждается соответствующим расчетом Застройщика. Участник обязан возместить понесенные Застройщиком убытки в течение 3 (трех) дней со дня получения требования Застройщика о взыскании убытков.

8.11. Все платежи, поступающие от Участника по Договору, засчитываются Застройщиком, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, убытков, а оставшиеся

суммы - в счет погашения основной суммы долга по Договору. Факт зачета согласно настоящему пункту удостоверяется уведомлением, направленным Застройщиком в адрес Участника.

8.12. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Цены Договора ранее его государственной регистрации Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Статья 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

9.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня ее получения.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, погодные условия, препятствующие завершению строительства Комплекса в эксплуатацию в установленный в проектной декларации срок, наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, действия/бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

10.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор считается заключенным со дня его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения обеими Сторонами обязанностей по нему. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны согласовали, что условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Договора.

11.2. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства Участником по обращению совместно с Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием к Участнику о государственной регистрации Договора или рассматривать Договор как незаключенный, что влечет за собой право Застройщика заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру с другим лицом без возмещения Участнику каких-либо убытков, с последующим направлением соответствующего уведомления Участнику.

11.3. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания им Акта приема - передачи Квартиры.

11.4. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Окончательной Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Статья 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Застройщик в случае, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <http://www.Grandhills.ru>. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в Договоре.

12.2. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в Договоре, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

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

12.3. Подписавшие Договор заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, один – для Застройщика, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.5. На дату подписания Договора неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 - Предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже, характеристики Комплекса и Квартиры.

13. Реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество «Трейд Билдинг Компани»

КПП 771501001

р/с 40702810200000176520 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

ОКПО 61695281

тел. 8(495) 413-18-97

Генеральный директор

_____ **Е.Н. Черных**

УЧАСТНИК:

Ф.И.О.

Контактный телефон: _____

Адрес эл.почты: _____@_____.

Почтовый адрес для направления корреспонденции по Договору: _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве жилого дома
№ _____ от «__» _____ 201__ года

1. Характеристики Квартиры:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер на площадке	Общая площадь, кв.м	Количество комнат	Площадь жилых комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						наименование	Площадь, кв.м	Наименование помещения	Площадь, кв.м
	жилое								
Итого									

План крупно

На основании утвержденного типового планировочного решения в Квартире выполняются работы, которые включают в себя:

1. Установку входной металлической двери.
2. Возведение межкомнатных стен из газосиликатных блоков или аналогов в соответствии с типовым планировочным решением.
3. Установку окон с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ-переплете в соответствии с проектной документацией.
4. Подготовку пола под укладку ламината/плитки.
5. Подготовку стен под чистовую отделку.
6. Ввод электрокабеля в поквартирный щит механизации, разводку электрокабеля по квартире и установки эл. выключателей и электророзеток (в т.ч. под электроплиты).
7. Слаботочную противопожарную систему согласно проектной документации.
8. Канализационные стояки в объеме 100%, заканчиваются в квартирах заглушкой. На стояках холодной и горячей воды устанавливаются счетчики и кран-фильтр регулятор давления.
9. Систему отопления согласно проекту.
10. Систему вентиляции выполняется в объеме архитектурного проекта.
11. Установку подоконников и откосов согласно проекту.

Квартира передается Участнику без выполнения:

1. Отделочных работ, прямо не указанных в Договоре.
2. Встроенной мебели и антресолей.
3. Монтажа сантехнического оборудования и санфаянса.
4. Установки межкомнатных и санузловых дверей.
5. Монтажа системы кондиционирования и дополнительной вытяжной системы.
6. Монтажа внутриквартирных электроприборов.
7. Окраски потолков, оклейки стен обоями, выполнения фартука на кухне.
8. Укладки плитки, ламината, линолеума.
9. Разводки слаботочных систем по квартире.

Примерная схема квартиры с обозначением межкомнатных стен и размещения розеточных групп

2. Описание и характеристики Комплекса:

1. Этажность: 17 этажей
2. Общая площадь: 28 288,3 кв. м
3. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: материал каркаса – монолитный железобетон; поэтажные перекрытия- монолитный железобетон, наружные стены газосиликатные блоки, облицовка в составе навесной фасадной системы «Градс-СТЦ»; Класс энергоэффективности: класс В.
4. Сейсмостойкость: до 6 баллов.

3. Предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома /Квартиры.

С характеристиками Комплекса, Квартиры, порядком определения площади Квартиры и описанием Комплекса и Квартиры Участник ознакомлен и согласен.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

_____ **Е.Н. Черных**
