

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест» (сокращенное наименование – ООО «Реал Инвест»), место нахождения: 119034, Российская Федерация, г. Москва, пер. Лёвшинский Малый, д. 7, стр. 2, ИНН 7709745422, КПП 770401001, ОГРН 5077746972639, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и

Гражданин РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован _____ по месту жительства по адресу: _____;

именуем _____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые также «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. **Многоквартирный жилой дом – корпус ___ в составе Жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, М. Левшинский пер., вл. 7**, строящийся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды. Местоположение Многоквартирного жилого дома в пределах Земельного участка определено в Приложении № 1.

После завершения строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с Главой 6 ЖК РФ и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

1.2. **Объект** - являющееся объектом долевого строительства в соответствии с Договором жилое помещение (квартира), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Конкретизация Объекта и его характеристики (определенные в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома) указаны в Приложении № 3 к Договору.

В состав Объекта также входит общее имущество Многоквартирного жилого дома (в соответствии с долей Участника).

1.3. **Участник** - участник /участники долевого строительства (совместно) _____, передающий /передающие по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у /участников возникнет право совместной/долевой собственности на Объект.

1.4. **Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»**, владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на дату заключения настоящего Договора:

1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение на строительство № 77-210000-015336-2017 от 15 сентября 2017 г. Жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: город Москва, ЦАО,

район Хамовники, М. Левшинский пер., вл. 7, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.4.2. опубликованную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.levshinsky7.com Проектную декларацию;

1.4.3. на праве аренды земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Малый Лёвшинский, вл. 7, кадастровый номер 77:01:0001055:3311, общей площадью 4 157 (Четыре тысячи сто пятьдесят семь) кв.м. (далее также «**Земельный участок**»), в соответствии с Договором аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-049334 от 02.08.2016 г., заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2016 г. за № 77-77/011-77/011/022/2016-960/2, в редакции Дополнительного соглашения от 21 августа 2017 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 01 сентября 2017 года за № 77:01:0001055:3311-77/011/2017-1 (далее – «Договор аренды»).

1.5. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.levshinsky7.com. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. **Летние и иные помещения** - расположенные в Многоквартирном жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство и единую вещь балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры, если таковые определены в п.2.2. Договора либо Приложениях к Договору.

1.7. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон №214-ФЗ**»), Гражданский кодекс Российской Федерации, законодательство о государственной регистрации прав.

1.8. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе зарегистрированным соответствующим образом Правом аренды Земельного участка в соответствии с Договором аренды.

Участник вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом №214-ФЗ, по следующему адресу: **Российская Федерация, 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10, с 10.00 до 16.00 часов**, за исключением выходных и нерабочих праздничных дней.

1.9. Проектирование и строительство Многоквартирного жилого дома (включая Объект, общее имущество Жилого комплекса), осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник ознакомлен и согласен с указанным проектом строительства и принимает комплектность строительства в целом.

1.10. Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования передачи Объекта от Застройщика к Участнику.

Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в органе регистрации прав.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, при этом доля Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома определяется пропорционально площади жилого помещения (квартиры), передаваемого в собственность Участнику в составе Объекта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект, расположенный в Многоквартирном жилом доме, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по

Акту приема-передачи Объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.2. Расположение Многоквартирного жилого дома в пределах Земельного участка и Объекта в составе Многоквартирного жилого дома, указаны соответственно в Приложениях №№ 1,2 к Договору.

2.3. Примерный план Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, Проектная площадь, а также описание и технические характеристики Объекта приводятся в Приложении № 3 к Договору.

Планировочные решения Объекта выполняются в соответствии с проектом и не подлежат изменениям по инициативе Участника.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многоквартирного жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном порядке и/или Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.5. Объект будет использоваться Участником для личных нужд.

2.6. Объект будет оформляться в общую совместную/долевою (по 1/... доле каждому из Участников) собственность Участника.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную _____ рублей_ (_____ рублей ___ копеек), НДС не облагается (далее по тексту – «Цена Договора»).

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора, и действует только для настоящего Договора.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

В Цену Договора включено: возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства/реконструкции, проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение экспертизы проектной документации и (или) инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д., а также денежные средства вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Денежные средства Участника, которые могут остаться у Застройщика по итогам реализации проекта в части строительства Многоквартирного жилого дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта), возврату Участнику не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, определенной в п.3.1. Договора, и составляет сумму в размере _____ рублей (_____ рублей ___ копеек), НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в соответствии с п.3.1. Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае если отличие общей Окончательной площади Объекта по итогам кадастровых работ (обмеров) от Проектной площади составит в сторону увеличения или уменьшения более 2 % (Двух) процентов, Цена Договора определяется произведением расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и Окончательной площади Объекта, как определено в п. 3.1. Договора. Участник обязуется доплатить недостающую сумму Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования Застройщика. В указанный срок с даты получения требования Участника Застройщик возвращает Участнику излишне оплаченную сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора.

В случае если отличие окончательной площади Объекта от Проектной площади будет составлять в сторону увеличения или уменьшения до 2% (двух) процентов включительно, Цена Договора признается равной определенной в п.3.2. Договора денежной сумме.

В случае необходимости, определяемой Застройщиком, по требованию Застройщика в указанном в п.3.3. Договора случае отклонения, Стороны подписывают документ, в котором фиксируется окончательная площадь Объекта и Цена Договора (вместе с тем отсутствие такого подписанного документа не освобождает Стороны от исполнения обязательства по оплате в указанных в п.3.3. Договора выше случаях).

В случае если Объект в соответствии с проектной документацией включает в себя относящиеся к Объекту балкон, и/или лоджию, и/или веранду, и/или террасу (любое из указанных помещений в любом соотношении и количестве), для целей применения вышеуказанных положений об определении Цены Договора, Проектная площадь Объекта будет применяться с учетом площади указанных балконов, и/или лоджий, и/или веранд, и/или террас (в соответствии с проектной документацией и как это определено выше).

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- Объект будет передаваться Участнику с Окончательной площадью, определенной по результатам кадастровых работ (обмеров) Жилого комплекса или (по усмотрению Застройщика) Объекта, при этом окончательная площадь Объекта будет определена и указана, по усмотрению Застройщика, в подготовленных уполномоченными лицами техническом плане (или техническом описании) Жилого комплекса или Объекта, а также, возможно, в иных документах, и будет в себя включать площади балконов, и/или лоджий, и/или веранд, и/или террас;

- Объект, Проектная и/или Окончательная площади которого будут определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта, необходимым потребительским свойствам Объекта;

- изменение Окончательной площади Объекта в сравнении с Проектной площадью Объекта, условия об определении Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон №214-ФЗ, со стороны Застройщика;

- изменение окончательной площади Объекта в результате произведенных внутренних отделочных работ Застройщиком, не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон №214-ФЗ, со стороны Застройщика;

- перерасчет Цены Договора по итогам изменения окончательной площади Объекта в результате произведенных внутренних отделочных работ Застройщиком Сторонами не производится.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных средств в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, определенный в настоящем Договоре или иной счет, указанный Застройщиком Участнику.

3.5. При оплате Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, а также при доплате в соответствии с п.3.3. Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, НДС не облагается». С учетом правил проведения переводов денежных средств при проведении расчетов через Аккредитив указанная формулировка может быть изменена Исполняющим Банком при заполнении формы Аккредитива.

За нарушение условия настоящего пункта Участник выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей

на день исполнения обязательства, от размера указанного выше платежа с некорректным наименованием, за каждый день, начиная с даты совершения платежа с нарушением определенных в настоящем пункте условий до момента исправления наименования платежа в соответствии с вышеуказанным.

3.6. На оплачиваемые Участником в счет оплаты Цены Договора денежные суммы не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе №214-ФЗ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющий Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также в указанный срок с даты запроса предоставить дополнительные документы, если это будет необходимо с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства.

4.1.2. Оплатить Цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором.

4.1.3. Принять Объект по Акту приема - передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в Статье 5 настоящего Договора, после получения от Застройщика сообщения, предусмотренного Статьей 5 настоящего Договора.

4.1.4. По усмотрению Застройщика, если Окончательная площадь Объекта по результатам кадастровых работ (обмеров) учета будет отличаться от Проектной площади Объекта, в случаях, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком соответствующий документ к настоящему Договору, проект которого направляет Участнику Застройщик, и, если применимо, предпринять совместно с Застройщиком все необходимые действия для его регистрации в органе регистрации прав.

4.1.5. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется и обеспечивает выполнение нижеуказанного любыми привлеченными им лицами (если применимо):

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

4.1.5.2. не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Объекта (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

4.1.5.3. не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установку снаружи Многоквартирного жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид, фасад и конструкцию Многоквартирного жилого дома), не причинять Многоквартирному жилому дому и любому его элементу и оборудованию ущерб, повреждения;

4.1.5.4. вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (в т.ч. плату за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, взносы на капитальный ремонт и т.д. расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома) со дня передачи Объекта Застройщиком Участнику по Акту приема-передачи или со дня, когда обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются выполненными (с даты, которая наступит ранее) в

том числе, в определенных в Договоре случаях, осуществить авансом за первый месяц вперед оплату указанной выше платы.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или их часть за период после подписания Акта приема-передачи (после исполнения обязательства по передаче Объекта), Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.1.6. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика предоставить Застройщику справку управляющей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом (договор управления) и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий управляющей организации по оплате оказываемых услуг.

4.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

4.1.8. Нести определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома и оплачивать указанную плату, управляющей организации в соответствии с заключенным с ней договором управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или управляющей организацией соответствующего требования, если иные сроки в случае предъявления требования управляющей организацией не будут определены заключенным Участником и данной управляющей организацией договором управления.

4.1.9. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления, определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома (управляющая организация). Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома и помещений дома начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта заключить с указанной Застройщиком управляющей организацией договор управления, предоставление коммунальных и сопутствующих услуг в день подписания Акта приема-передачи Объекта и оплатить сметную стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ управляющей организации за первый месяц в течение 1 (Одного) календарного дня с даты выставления соответствующего счета. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с управляющей организацией договора управления или исполнения по нему обязательств, Участник обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты исполнения обязательства по передаче Объекта (даты, когда обязательства считаются исполненными) документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг управляющей организации, также затраты на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома соответственно доле Участника в общем имуществе дома и иные определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

4.1.10. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.10. Договора.

4.1.11. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с кадастровыми работами (обмерами), регистрацией права собственности в органе регистрации прав и т.д.) и другие расходы.

Оформление (включая кадастровые работы (обмеры) и кадастровый учет) и государственная регистрация права собственности Участника на Объект не являются предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и/или государственной регистрации Объекта в

собственность Участника, могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

4.1.12. Не обременять и не переуступать каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором, до полной оплаты Цены Договора.

4.1.13. Участник при производстве ремонтно-отделочных работ на Объекте обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение привлеченными им лицами действующих требований строительных норм и правил, технических регламентов, правил техники безопасности и иных прочих обязательных норм и правил.

4.1.14. В случае проведения внутренних отделочных работ Объекта по инициативе Участника Участник обязуется:

- предоставить Застройщику и/или указанному им лицу данные для разработки дизайн- проект Объекта в срок до ____;

- в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты получения согласовать разработанный дизайн- проект Объекта.

Участник уведомлен и согласен, что он не вправе принимать и реализовывать решения, которые могут повлиять на конструктивную схему Многоквартирного жилого дома и Объекта, инженерные системы и вертикальные шахты, мокрые зоны, проч. изменения, которые могут повлечь изменения в проектной документации Многоквартирного жилого дома, получившую положительное заключение экспертизы.

4.1.14. Исполнять иные обязанности, определенные Договором и/или действующим законодательством.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных статьей 21 Закона №214-ФЗ.

4.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии исполнения всех денежных обязательств Участником перед Застройщиком по Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (с принятием этими третьими лицами всех прав и обязанностей Участника по Договору) при условии получения письменного согласия Застройщика. Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения об уступке прав и/или перевода долга по Договору с предоставлением Застройщику указанного соглашения с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о проведении государственной регистрации. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права и/или переводом долга, осуществляется за счет Участника, если иное не будет письменно согласовано Сторонами.

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

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

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

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

При этом под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков, определенных в договорах по строительству Многоквартирного жилого дома и иных соглашений, но не более 60 (Шестидесяти) календарных дней (с даты получения Застройщиком).

Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.2.3. Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона № 214-ФЗ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, определяемый согласно указанному выше в п.4.2.3.3.

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

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

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. В предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом.

4.3.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема–передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Статьей 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, включая выполнение обязательств по оплате Цены Договора, в полном объеме. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику в случае, предусмотренном п. 5.6. настоящего Договора.

4.3.3. Использовать оплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.3.4. Предоставить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимые документы при условии исполнения Участником обязательства по предоставлению документов со своей стороны либо при условии заключения соответствующего соглашения с Застройщиком или указанным им лицом и исполнения по нему обязательств. Невыполнение Участником обязательства по предоставлению необходимых документов освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.3.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче в определенные в Статье 5 Договора сроки, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.3.6. Застройщик гарантирует, что:

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

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

4.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или действующим законодательством РФ возлагаются на Застройщика.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. В случае нарушения срока оплаты Цены Договора, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на последний день указанного в Договоре срока исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4.2. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома и/или Объекта, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта,

Застройщик обязуется уведомить Участника. По инициативе Застройщика Стороны заключают соответствующее соглашение к Договору.

4.4.3. В соответствии со ст.5 Закона №214-ФЗ отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником срока платежа, установленного Договором, и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора), более чем на 2 (два) месяца.

4.4.4. Согласно ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

4.4.5. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения или иного документа, устанавливающего Окончательную площадь Объекта, или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре, при этом Участник гарантирует техническую возможность получения и прочтения сообщений по указанному адресу.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок передачи Застройщиком Участнику Объекта -4-й квартал 2020года.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в указанный в настоящем пункте срок передачи Объекта, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении Договора.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику в определенные выше сроки исполняется последним при условии оплаты Участником в определенные Договором сроки и в полном объеме Цены Договора (включая доплату в соответствии с п.3.3. Договора, если применимо); если применимо, своевременного исполнения Участником обязательств по заключению (и государственной регистрации) дополнительного соглашения в указанных в п.3.3. Договора случаях; а также выполнении Участником встречных обязательств и действий, необходимых для завершения передачи Объекта и подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объекта. Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к определенным в настоящем абзаце обязательствам Участника.

В случае нарушения Участником определенных Договором обязательств, включая указанные в предыдущем абзаце настоящего пункта, сроки передачи Застройщиком Участнику Объекта могут быть продлены Застройщиком без уведомления каждый раз Участника на период, соответствующий периоду

нарушения Участником срока исполнения каждого обязательства из числа указанных в предыдущем абзаце, и Застройщик в данном случае не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта Участнику.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), Участник настоящим дает согласие на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта Участник обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта и соответствующие иные обязательства.

5.2. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта подписанием Акта приема-передачи в дату, указанную в сообщении, и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника.

5.3. Передача Объекта производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

5.4. Участник обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 5.2 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта, подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п.5.3. настоящего Договора, и предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, по приемке Объекта, а также предшествующих приемке Объекта.

5.5. По истечении 2 (двух) календарных месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 5.4. настоящего Договора, в случае наступления одного из нижеуказанных событий, Застройщик вправе составить односторонний документ о передаче Объекта:

- уклонение Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.5.4. Договора срок или отказ Участника от принятия Объекта (за исключением мотивированного и обоснованного отказа по основаниям, предусмотренным законодательством РФ).

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п.5.2. Договора сообщения по истечении 5 (пяти) дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку).

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик, после указанного – Участник.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного жилого дома, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством порядке, как это определено в п.2.4. Договора.

6.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания Акта приемки-передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания первого Акта приемки-передачи в Многоквартирном жилом доме.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы Объекта составляет 12 (Двенадцать) месяцев с даты подписания Акта приемки-передачи Объекта.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения Участником или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо Многоквартирного жилого дома либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику Право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный жилой дом.

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

При этом в обеспечение обязательств Застройщика переходит исключительно (остается) Право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Многоквартирным жилым домом и Многоквартирный жилой дом. При необходимости, в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации. Права аренды иных участков освобождаются от такого залога.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ и Договором.

7.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями _____ при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____ г. (далее – «_____»).

Основные условия страхования:

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;
- Страховщик – _____
- Выгодоприобретатель – Участник в соответствии с настоящим Договором;
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2.Договора;
- Франшиза в Соглашении не предусмотрена;
- Срок страхования - _____ г.
- Объект страхования, определение страхового случая, строки страхования определены в соответствии с действующим законодательством в т.ч. в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, определенных в п.п. 4.1.5.4. и/или п.4.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день получения требования Застройщика, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.5.1. – 4.1.5.3. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Суммы неустойки, процентов, суммы возмещения убытков, суммы стоимости восстановительных работ в соответствии с п.8.3. Договора, оплачиваются Стороной Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения требования об оплате Стороны, право которой нарушено, если иные сроки оплаты не определены законодательством РФ.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема–передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения своих обязательств по Договору.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по любому из указанных оснований:

9.4.1. В соответствии со Статьей 5 Закона №214-ФЗ, в случае нарушения Участником установленного Договором срока платежа по оплате Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца, Застройщик получает право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, при условии соблюдения определенного в настоящем п. 9.4. Договора претензионного порядка.

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

В соответствии со ст. 9 Закона №214-ФЗ, Застройщик вправе отказаться по вышеуказанным основаниям в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по

указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.5. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства в рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

При этом в случае внесудебного/судебного отказа Участника от исполнения настоящего Договора (при отсутствии нарушений обязательств по Договору со стороны Застройщика) Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства в рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника фактически понесенные расходы.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке, как определено ниже в п. 10.2 Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Объекта.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ (обмеров), кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий.

Подписанием Договора Участник предоставляет свое согласие с данным разделом и границами образуемых участков. 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.

11.2. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Многоквартирный жилой дом, Объект).

11.3. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных страховой компании в целях соблюдения Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, техногенной катастрофы, войны, решений государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются также следующие обстоятельства:

- a) указ, постановление, распоряжение или письменная директива любого государственного или муниципального органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, а также нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, их действия или бездействие, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- b) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 12.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.levshinsky7.com.

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

12.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 12.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

13.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации и не определено в настоящем пункте 13.2. Договора ниже, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (a) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи,

осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки). В случае если Участник не известил Застройщика об изменении адреса регистрации, извещение, направленное по последнему известному Застройщику адресу признается направленным надлежащим образом.

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.levshinsky7.com. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

13.3. В случае изменения адреса, реквизитов (паспортных данных, наименования) одной из Сторон, либо изменения Участником адреса регистрации, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, адрес, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам, реквизитам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

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

13.5. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговарным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

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

Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, в т.ч. получены согласия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для органа регистрации прав.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

14.1. Приложение № 1 – Ситуационный план Многоквартирного жилого дома.

14.2. Приложение № 2 – Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного жилого дома (с указанием расположения на плане Объекта).

14.3. Приложение № 3 – Предварительное (проектное) планировочное решение и описание Многоквартирного жилого дома и Объекта.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Реал Инвест»

Местонахождение: 119034, Российская Федерация,
г. Москва, пер. Лёвшинский Малый, д. 7, стр. 2

Почтовый адрес: 119034, Российская Федерация, г.
Москва, пер. Лёвшинский Малый, д. 7, стр. 2

Участник:

Гражданин РФ

ИНН 7709745422, КПП 770401001,
ОГРН 5077746972639

Платежные реквизиты:

р/с № 40702810770120829601

в ПАО «Промсвязьбанк»

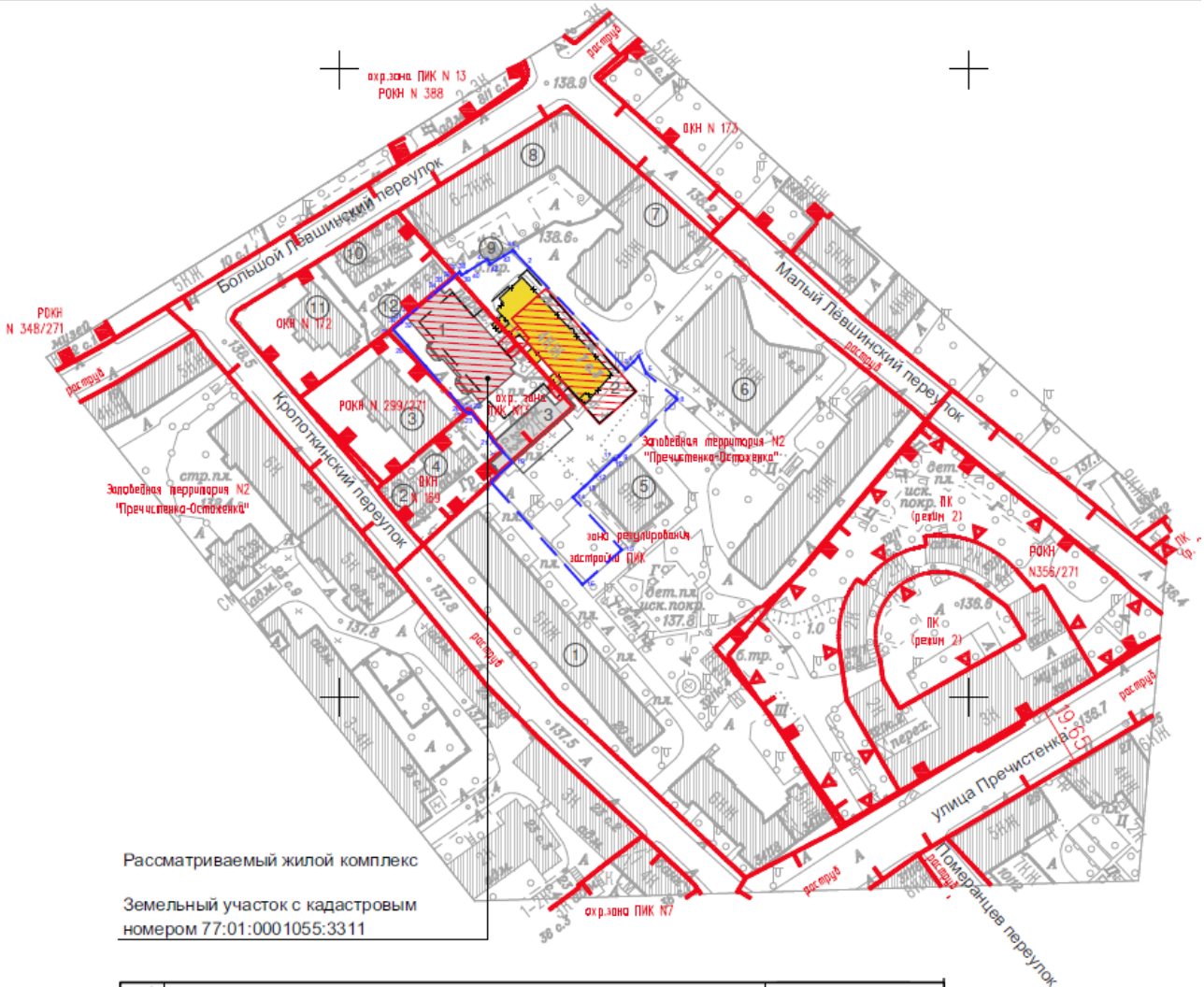
к/с № 30101810400000000555

БИК 044525555

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Ситуационный план Многоквартирного жилого дома



Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус "Б" - жилой комплекс по адресу: Малый Левшинский пер., влд. 7, стр. 2	реконструируемое здание
2	Корпус "А" - жилой комплекс по адресу: Малый Левшинский пер., влд. 7, стр. 3	проектируемое здание

С расположением Многоквартирного жилого дома Участник ознакомлен и согласен.

Застройщик:

Участник:

_____/_____/_____
_____/_____/_____

**Предварительный (проектный) план этажа
Многоквартирного жилого дома
(с указанием расположения на плане Объекта)**

С расположением Объекта на этаже Многоквартирного жилого дома Участник ознакомлен и согласен.

Застройщик:

_____/_____/

Участник:

_____/_____/

**Предварительное (проектное) планировочное решение
и описание Многоквартирного жилого дома и Объекта.**

1. Предварительное (проектное) планировочное решение

I. Характеристики Многоквартирного жилого дома:

- корпус А – вновь возводимое 7-ми этажное здание
- корпус Б - реконструируемое 6-ти этажное здание
- a. Этажность:
 - корпус А – 7 этажей,
 - корпус Б - 6 этажей
- b. Общая площадь Жилого комплекса: 10 353 кв.м.
- c. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – монолитный железобетон, поэтажные перекрытия- монолитный железобетон.
- d. Класс энергоэффективности: С
- e. Сейсмостойкость: 5 баллов

II. Характеристика Объекта

- a. Номер корпуса по проекту: _____
- b. Этаж: _____
- c. Тип (назначение) Объекта, количество комнат: _____ (_____), _____
- d. Проектный номер Объекта на плане этажа: _____

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

- e. Наличие Летних и иных помещений в Объекте (балконы, лоджии): _____
- f. Ориентировочная (проектная) общая площадь Объекта: **0 квадратных метров**
- g. Проектная площадь Объекта (в т.ч. Летние и иные помещения (балконы, лоджии):
_____ (_____) квадратных метров, в том числе площадь
балконов _____ (_____) квадратных метров.

III. Площадь Объекта

Проектная площадь Объекта (именуемая по тексту Договора - Проектная площадь Объекта), определенная в разделе 2 настоящего Приложения выше, определяется по проекту строительства Многоквартирного жилого дома, включает в себя площадь Летних и иных помещений (в случае их наличия) и является ориентировочной.

При наличии в составе Объекта Летних и иных помещений (балконов, лоджий), их площадь при определении Проектной площади Объекта для целей настоящего Договора и осуществлении расчетов принимается с учетом коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

Окончательная площадь (именуемая по тексту Договора - Окончательная площадь Объекта), номер и адрес Объекта будут определены после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получения данных кадастровых обмеров Многоквартирного жилого дома или (по усмотрению Застройщика) Объекта, определяемых по результатам измерений Многоквартирного жилого дома или (по усмотрению Застройщика) Объекта уполномоченными лицами, привлеченными Застройщиком, по правилам определения площади объектов недвижимости, регламентирующим кадастровую деятельность. Стороны пришли к соглашению, что определенная по итогам кадастровых работ (обмеров) привлеченным Застройщиком лицом Окончательная площадь Объекта является окончательной для целей настоящего Договора и не подлежит изменению.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

IV. Описание Объекта

Выполняется монтаж:

1. *Системы горячего и холодного водоснабжения.*

Стояки системы, расположенные в пределах Объекта, оборудуются отводами с установленными внутри Объекта счётчиками, фильтрами и запорной арматурой.

Предусмотрена система очистки воды для питьевых нужд.

Предусмотрено резервное водоснабжение на период отключения горячей воды.

2. *Системы канализации.*

Прокладка коммуникационных стояков выполняется скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением свободного доступа для ремонта и обслуживания.

3. *Система отопления.*

Предусмотрена двухтрубная система водяного отопления с нижней разводкой магистральных трубопроводов.

4. *Система вентиляции.*

Принудительная приточно-вытяжная система с использованием индивидуальных приточно-вытяжных агрегатов с утилизацией тепла.

Для Объекта предусмотрена возможность установки индивидуальной приточно-вытяжной установки с предварительным электроподогревом воздуха зимой перед рекуператором и с утилизацией тепла вытяжного воздуха. Для приточно-вытяжной установки предусмотрено место забора воздуха на кровле.

5. *Системы кондиционирования.*

Предусмотрена установка двухтрубных VRF/VRV систем.

6. *Системы электроснабжения.*

Для распределения электроэнергии на каждой отметке, где расположены жилые помещения, установлены распределительные этажные щиты. Ввод в Объект предусмотрен трехфазным.

7. *Системы связи.*

От этажного слаботочного щита к Объекту прокладываются следующие группы кабелей:

-для городской телефонной связи – 1 кабель 2*2 (1 порт)

-для компьютерной сети (включая IP-TV) -1 кабель 4*2 (1 порт).

Объект передается Участнику без выполнением внутренней отделки.

С характеристиками Объекта, порядком определения его площади и описанием Объекта Участник ознакомлен и согласен.

Участник подтверждает, что Застройщик предоставил ему полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта и описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме.

Застройщик:

Участник:

_____/_____/_____
_____/_____/_____