

ОБРАЗЕЦ

(оплата за счет собственных и кредитных средств банка)

ДОГОВОР № _____

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома
по строительному адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус В

город Москва

«_____» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Атлантик» (запись о создании общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04.08.2015, ОГРН 1157746713948, ИНН 7722336010, КПП 771401001, адрес места нахождения: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.11 этаж 1, пом. III), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Колмыкова Максима Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан _____ Российской Федерации _____, _____. _____. _____. года рождения, место рождения - _____, пол - _____, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: _____ выдан _____, код подразделения: _____ - _____, проживающ _____ по адресу: _____, СНИЛС _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Если УДС двое и больше:

Общество с ограниченной ответственностью «Атлантик» (запись о создании общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04.08.2015, ОГРН 1157746713948, ИНН 7722336010, КПП 771401001, адрес места нахождения: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.11 этаж 1, пом. III), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Колмыкова Максима Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан _____ Российской Федерации, _____, _____. _____. _____. года рождения, место рождения - _____, пол - _____, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: _____ выдан _____, код подразделения: _____ - _____, проживающ _____ по адресу: _____, СНИЛС _____,

Граждан _____ Российской Федерации _____, _____. _____. _____. года рождения, место рождения - _____, пол - _____, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: _____ выдан _____, код подразделения: _____ - _____, проживающ _____ по адресу: _____, СНИЛС _____,

именуемые в дальнейшем «**Участники**», «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», действующие солидарно друг с другом и принимающие на себя солидарные права и обязанности, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Многоквартирный дом** – 23-этажный (кроме того, 1 подземный этаж) высотный одноквартирный 148-квартирный жилой дом индивидуального проектирования с техническим чердаком и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус В.

1.1.1. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид: монолитный.

Назначение: многоквартирный высотный жилой дом индивидуального проектирования с техническим чердаком и подземной автостоянкой.

Этажность: 23 этажа + 1 подземный.

Общая площадь многоквартирного дома: 23 839 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал перекрытий: монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности: А++.

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

1.2. Земельный участок – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, площадью 17 050 кв.м, с кадастровым номером 77:09:0005004:113, категория земель: земли населенных пунктов; видами разрешенного использования - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0.); размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2 (№3), 3.1.3 (№4), 3.2.2 (№6), 3.2.3(№7), 3.2.4 (№8), 3.3.0 (№9), 3.4.1.0 (№11), 3.5.1.0 (№13) 3.6.1 (№15), 3.7.1 (№18), 3.8.2 (№21), 3.10.1.0 (№24), 4.1.0 (№27), 4.4.0 (№30), 4.6.0(№32), 3.1.1 (№59), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0.); размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1.0.); размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл.11.

1.3. Объект долевого строительства (Объект, Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора.

1.4. Общая площадь Квартиры – площадь всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий.

Общая площадь Квартиры определяется согласно п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ и используется Сторонами в целях технической инвентаризации и кадастрового учёта Квартиры, государственной регистрации права собственности на Квартиру.

1.5. Общая приведённая площадь Квартиры - сумма Общей площади Квартиры (с коэффициентом 1) и площади лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5) и/или лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5).

Общая приведенная площадь Квартиры определяется в п.1 ст. 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и используется Сторонами в целях определения цены Договора.

1.6. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Атлантик», владеющее Земельным участком на праве собственности, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания)

на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство, размещения Проектной декларации в сети Интернет и отвечающее требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации 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».

1.7. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Государственный регистратор – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.10. Передаточный акт – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.

1.11. Участник долевого строительства - _____, передающий денежные средства Застройщику для строительства (создания) на Земельном участке Многоквартирного дома и получения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома права собственности на Объект долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик в предусмотренный Договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства в собственность Участнику, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

Если УДС двое и больше:

2.1. По Договору Застройщик в предусмотренный Договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства в (общую долевую / совместную) собственность Участников долевого строительства (_____ (Ф.И.О) – _____ доли в праве собственности, _____ (Ф.И.О.) – _____ доли в праве собственности), а Участники обязуются уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

3. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

3.1. Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации 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 по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»).

3.2. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

3.2.1. Права собственности Застройщика на Земельный участок, о чём в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о государственной регистрации права собственности 77:09:0005004:113-77/011/2017-4 от 26.06.2017.

3.2.2. Разрешения на строительство № 77-213000-016575-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 06 марта 2018 года, со сроком действия – до 21 марта 2022 года.

3.2.3. Проектной декларации, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Многоквартирного дома, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://viktorenko11.ru>.

3.3. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (ОГРН 1027700342890, ИНН 7725114488, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349, выдана Центральным банком РФ 12.08.2015), далее «АО «Россельхозбанк», на основании заключенного с АО «Россельхозбанк» Договора об ипотеке (залоге) земельного участка № 197900/0031-7.10 от 03.09.2019.

3.3.1. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.4. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

3.5. Участник подтверждает, что:

3.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

3.5.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

3.5.3. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

3.5.4. Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

3.6. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации (ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. У Участника долевого строительства в силу Закона об участии в долевом строительстве считаются находящимися в залоге:

- с момента государственной регистрации настоящего Договора - Земельный участок и строящийся Многоквартирный дом;

- с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора, - Объект долевого строительства.

Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и (или) Договором;

- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. В случае образования новых земельных участков согласно п. 9.3 настоящего Договора, прекращается залог исходного Земельного участка и возникает залог образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом. При этом в случае образования из исходного Земельного участка иных земельных участков, на которых Многоквартирный дом располагаться не будет, на такие земельные участки залог земельных участков не распространяется.

4.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов, в соответствии с частью 4 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве Застройщик обязуется уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств до государственной регистрации настоящего Договора.

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, определен в п. 5.1.1. Договора. План расположения Объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 к Договору.

5.1.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Проектная общая приведенная площадь, м2	Количество комнат	Проектная площадь комнат, м2		Проектная площадь помещений вспомогательного назначения		Проектная общая площадь, м2
						Условный номер комнаты	Площадь	Наименование помещения	Проектная площадь, м2	
	жилое									

5.2. Указанный в п. 1.1 договора адрес Многоквартирного дома является строительным. По окончании строительства адрес Многоквартирного дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Москве.

5.3. Проектная планировка (Приложение № 1 к Договору) и указанные в п. 5.1.1. Договора, проектная общая и проектная общая приведенная площади Объекта долевого строительства являются ориентировочными.

5.4. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., уточняются после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома. Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

5.5. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта.

5.6. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик размещает в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

5.7. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади лоджий. Площадь лоджий указывается в кадастровом паспорте Квартиры.

Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади лоджии само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между Сторонами, возврат, в связи с этим денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

5.8. На Объекте долевого строительства производятся отделочные работы и устанавливается оборудование в соответствии с проектной документацией и Приложением № 2 к Договору.

5.9. Стороны согласовали, что незначительные изменения или замена на аналогичные отдельных элементов оборудования или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в Объекте и Многоквартирном доме, не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Окончание строительства Многоквартирного дома оформляется Разрешением на ввод в эксплуатацию, которое удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству объектов капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

6.2. Срок передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, для всех участников долевого строительства является единым и определяется периодом в 6 (Шесть) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее 31 мая 2021 года.

При полной строительной готовности Многоквартирного дома Застройщик вправе завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до наступления указанного выше срока, уведомив об этом Участника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае переноса Застройщиком срока передачи Объекта, Стороны вправе согласовать такой перенос путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику согласно п.15.1 Договора уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

В уведомлении также указываются контактные данные ответственных за передачу лиц, адрес и рабочее время офиса.

6.4.1. Участник долевого строительства, получивший указанное уведомление, обязан приступить к принятию у Застройщика по Передаточному акту Объекта долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и Договору.

6.4.2. Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. О дате и времени осмотра Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Сторонами составляется Акт осмотра Объекта долевого строительства. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанные в уведомлении.

6.4.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, Стороны до подписания Передаточного акта подписывают Акт осмотра Объекта долевого строительства с замечаниями. При этом в Акте осмотра указываются все имеющиеся у Участника замечания к качеству или отделке Объекта долевого строительства. Застройщик со своей стороны обязан в течении 20 рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в Акте осмотра, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям для устранения замечаний. Не допускается устранение недостатков силами Участка с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

6.4.4. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

6.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных недель со дня наступления указанного срока приёмки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника от его получения, для Участника существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 8.9 Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

В случае неполной оплаты Участником цены Договора, в том числе ввиду неисполнения обязательств п.8.9. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Квартиры в силу закона.

6.7. В случаях, указанных в п. 6.5 или п. 6.6 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами,

затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п. 6.5 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику,

- в случаях, предусмотренных п. 6.6 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта долевого строительства (п.6.4 Договора).

6.8. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 6.5 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.9. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать Договору, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

7.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

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

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных

предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.8. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (цена Договора), составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

Цена Договора определяется Сторонами как произведение цены **одного квадратного метра** **Общей приведенной площади Квартыры в размере _____ (_____) рублей и Общей** приведенной площади Квартыры.

Цена Договора не подлежит изменению в одностороннем порядке и подлежит уточнению исключительно по результатам обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, в порядке, предусмотренном п.п.8.9 – 8.11 Договора.

Вариант 1 – безналичный расчет после гос. регистрации

8.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путём безналичного перечисления платежа на расчетный счет Застройщика в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ», указанный в разделе 16 Договора, в следующем порядке:

8.2.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей подлежит оплате за счет собственных средств Участником долевого строительства **в течение 5 (Пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

8.2.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей подлежит оплате Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства _____, находящимся по адресу: _____ (ОГРН _____, БИК _____, к/с _____ в _____). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____ (далее – «Кредитор» или «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ г., заключенному Кредитором с Участником (далее – «Кредитный договор») в _____, **в течение 5 (Пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) в силу закона прав (требований) по Договору в пользу Кредитора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кредит предоставляется Кредитором Участнику в размере _____ (_____) рублей РФ 00 коп. сроком на _____ (_____) Процентных периодов, считая с даты предоставления кредита, включая Первый Процентный период и Последний Процентный период. Порядок предоставления и погашения кредита, уплаты процентов по нему определяются условиями Кредитного договора.

Вариант 2 – 100% Аккредитив банка кредитора

8.2. Уплата цены Договора, указанной в п 8.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путём безналичного перечисления платежа на расчетный счет Застройщика в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ», указанный в разделе 16 Договора, с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в размере () рублей РФ 00 коп., открываемого Участником долевого строительства в Банке не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях в следующем порядке:

за счет собственных средств в размере () рублей РФ 00 коп., так и за счет кредитных средств в размере () рублей РФ 00 коп., предоставленных Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк», находящийся по адресу: 119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3, ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, корреспондентский счет 30101810200000000111 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525111 КПП 770401001, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 12.08.2015 № 3349 (далее «Банк» или «Кредитор»), на основании Кредитного договора № _____ от «___» _____ 2018 г., заключенного в г. _____, между Кредитором и Участником (далее – «Кредитный договор, сроком на _____ () Процентных периодов, считая с даты предоставления кредита, включая Первый Процентный период и Последний Процентный период. Порядок предоставления и погашения кредита, уплаты процентов по нему определяются условиями Кредитного договора.

Сумма аккредитива – () рублей РФ 00 коп.

Банк - эмитент и Исполняющий банк – _____

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Получателем средств по аккредитиву является Застройщик.

Банк-получатель Застройщика является РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ» г. Москва, находящийся по адресу: 123100, г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д.7, строен.1 (ОГРН 1027700342890, БИК 044525720, к/с 30101810645250000720 в ГУ Банка России по ЦФО);

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ раскрытия аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива.

Условием раскрытия аккредитива является предоставление Застройщиком/Участником в Исполняющий банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника на Квартиру, вытекающих из настоящего Договора в пользу Кредитора).

Все расходы, в соответствии с тарифами Кредитора, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник.

Вариант 3 – Собственные средства через аккредитив РСХБ, Кредитные средства стороннего банка через аккредитив

8.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путём безналичного перечисления платежа на расчетный счет Застройщика в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ», указанный в разделе 16 Договора, в следующем порядке:

8.2.1. Денежная сумма в размере () рублей подлежит оплате за счет собственных средств Участника долевого строительства с использованием аккредитива, открытого в АО «Россельхозбанк», при условии предоставления Банку документов необходимых для исполнения аккредитива.

В день подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а Получателем

- Застройщик.

Банк-эмитент и исполняющий банк: АО «Россельхозбанк».

Сумма аккредитива _____ (_____) рублей РФ 00 коп.

Срок аккредитива – 90 (Девяноста) календарных дней от даты открытия аккредитива.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Платательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 8.2.1 настоящего Договора) осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, в Исполняющий банк настоящего Договора зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (наименование субъекта) о государственной регистрации Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

8.2.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек подлежит оплате Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства _____, находящимся по адресу: _____ (ОГРН _____, БИК _____, к/с _____ в _____). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____ № _____ (далее – «Кредитор» или «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ г., заключенному Кредитором с Участником (далее – «Кредитный договор») в _____, при условии представления Участником долевого строительства Банку копий документов, подтверждающих оплату Участником долевого строительства за счет собственных средств части стоимости настоящего Договора. Кредит предоставляется Кредитором Участнику в размере _____ (_____) рублей 00 копеек сроком на _____ (_____) Процентных периодов, считая с даты предоставления кредита, включая Первый Процентный период и Последний Процентный период. Порядок предоставления и погашения кредита, уплаты процентов по нему определяются условиями Кредитного договора.

Расчёты между Участником долевого строительства и Застройщиком в части оплаты цены договора за счет кредитных средств по настоящему Договору производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в _____, при условии предоставления Банку документов необходимых для исполнения аккредитива.

В день подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а Получателем - Застройщик.

Банк-эмитент и исполняющий банк: **наименование Кредитора.**

Сумма аккредитива _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок аккредитива – 90 (Девяноста) календарных дней от даты открытия аккредитива.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Платательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 8.2.2 настоящего Договора) осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, в Исполняющий банк настоящего Договора зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (наименование субъекта) о государственной регистрации Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка либо электронной копии настоящего Договора

зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (наименование субъекта) о государственной регистрации Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

Банком могут быть установлены иные условия раскрытия (исполнения) аккредитива.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 8.2.2. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

8.3. При осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ г., за квартиру № _____».

Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

8.4. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или ее части до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством.

8.5. Цена Договора включает сумму денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее - «Затраты на строительство») и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

8.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, могут использоваться Застройщиком только в целях, указанных в статье 18 Закона об участии в долевом строительстве.

8.7. Стоимость услуг Застройщика, связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных Договором, составляет 25 (Двадцать пять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 8.1. Договора (НДС не облагается). Также оплатой услуг Застройщика признается сумма экономии денежных средств, полученная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства (определяемыми пропорционально Общей приведенной площади Квартиры), рассчитанными по окончании строительства Многоквартирного дома.

Факт оказания Участнику услуг Застройщика подтверждается Передаточным актом Объекта долевого строительства.

8.8. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в части оплаты услуг Застройщика, последний вправе использовать по своему усмотрению.

8.9. До передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Стороны на основании результатов технической инвентаризации (обмеров) и/или кадастрового учета произведут уточнение фактической Приведенной площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику, и окончательные взаиморасчеты.

8.10. В случае если Приведенная площадь фактическая по результатам проведенной инвентаризации отличается от Приведенной площади проектной в большую сторону, то Участник оплачивает разницу площади, исходя из стоимости одного метра площади, установленной в п.8.1. настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра, Участнику.

8.11. Взаиморасчёты осуществляются до подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого участия путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Сторонами в настоящем Договоре, в течении 5 (Пяти) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления о необходимости взаиморасчетов и подписания Акта об окончательных

взаиморасчетах. Акт о взаиморасчетах подписывается Участником в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Участником от Застройщика уведомления о подписании такого акта и передается для подписания Застройщику. Подписанный Застройщиком экземпляр Акта о взаиморасчетах возвращается Участнику.

8.12. Пунктами 8.9 - 8.11 Договора Стороны в соответствии с п.2 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве установили возможность, случаи и условия уточнения цены Договора после его заключения. При этом Стороны согласовали, что в указанных случаях оформления дополнительных соглашений не требуется.

8.13. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа в соответствии с п.8.3 Договора.

9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

9.1. Застройщик обязуется:

9.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

9.1.2. Осуществлять приемку у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

9.1.3. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

9.1.4. Проверять соблюдение технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам; подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

9.1.5. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

9.1.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

9.1.7. Осуществить постановку Многоквартирного дома на кадастровый учет.

9.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Многоквартирного дома, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

9.1.9. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, в соответствии с целями, указанными в п. 8.6, п. 8.8 Договора.

9.1.10. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством и разделом 6 Договора передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту.

9.1.11. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения вместе с земельными участками на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты. Указанные объекты, включая земельные участки, на которых они расположены, передаются Застройщиком в интересах Участника долевого строительства.

9.1.12. Выполнять иные функции застройщика (заказчика), необходимые для строительства Многоквартирного дома.

9.1.13. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать государственному регистратору комплект документов Застройщика необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.1.14. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

9.1.15. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Квартиры юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Квартиры выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

9.2. Участник долевого строительства обязуется:

9.2.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

9.2.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 6.4 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта. После подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник принимает на себя обязанность осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным всего Многоквартирного дома и придомовой территории.

9.2.3. В течении 30 (Тридцати) дней со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник обязан заключить договор на оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию Многоквартирного дома с организацией, осуществляющей такие функции.

9.2.4. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Участник проинформирован, что в случае проведения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

9.2.5. До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении Общего имущества Многоквартирного дома. В случае нарушения данного условия Участник несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того, уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

9.2.6. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все

уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

9.2.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора к государственному регистратору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

9.2.8. Участник обязуется в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта обратиться к государственному регистратору для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

9.2.9. В случае передачи третьему лицу прав по настоящему Договору - предварительно, до заключения соответствующего договора, согласовать с Застройщиком, Кредитором заключение такого договора и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации уведомить Застройщика и Кредитора о состоявшейся замене участника долевого строительства с обязательным предоставлением подтверждающих копий зарегистрированного договора Застройщику и Кредитору.

9.3. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт 1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://нам.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://viktoorenko11.ru>. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора).

9.4. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником до подачи пакета документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника на Объект долевого строительства. В связи с вышеизложенным, при государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, до подачи пакета документов на государственную регистрацию, Участник обязуется предоставить

необходимые для регистрации залога (ипотеки) Объекта долевого строительства в пользу Кредитора документы, включая учредительные и регистрационные документы Кредитора и закладную.

9.5. В целях предотвращения нарушения целостности вентилируемого фасада Многоквартирного дома и сохранения архитектурного облика Многоквартирного дома настоящим Участник подтверждает свою осведомленность о необходимости соблюдения технологии крепления внешних блоков при оснащении Объекта долевого строительства (Квартиры) кондиционером, сплит-системой (далее – «Кондиционер») и обязуется в случае установки Кондиционера выполнить монтаж внешних блоков Кондиционеров исключительно на специально предусмотренные проектом и оборудованные Застройщиком места (кронштейны для монтажа внешних блоков).

10. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

10.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и передать свои обязанности по неоплаченному Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора только при наличии предварительного письменного согласия на это Застройщика и Кредитора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Уступка (передача) Участником прав требований по неоплаченному Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика и Кредитора является недействительной.

Уступка (передача) Участником прав требований по Договору, оплаченному Участником, производится в порядке, установленном законом.

10.2. Все действия, произведенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства до получения, предусмотренного п. 9.2.9 Договора уведомления о его замене и подтверждающей копии зарегистрированного договора, считаются произведенными в отношении надлежащего лица.

10.3. Передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав, а также передача прав по настоящему Договору в залог может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии согласия приобретателя прав (или залогодержателя) на осуществление действий с Земельным участком в соответствии с п. 9.3. Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

11.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

11.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика, Участник обязан оплатить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

11.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 9.2.4, 9.2.5. Договора, Участник несет все затраты по приведению Квартиры и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 8.1 Договора).

Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

11.6. В случае нарушения сроков, установленных п.9.2.8 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за несвоевременное обращение к государственному регистратору за регистрацией своего права собственности на Объект и (или) за не уведомление (несвоевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

11.7. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 9.2.9 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за неуведомление/несвоевременное уведомление о замене участника долевого строительства по настоящему Договору.

11.8. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

11.9. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником Цены Договора (части денежных средств) в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной площадью (п.п. 8.9, 8.11 Договора)).

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

12.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Многоквартирному дому нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Многоквартирного дома и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Многоквартирного дома, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Если, по мнению Сторон, строительство Многоквартирного дома может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

14. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Договор подлежит государственной регистрации государственным регистратором, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

14.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 8.9 – 8.11 Договора.

14.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

14.3.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

14.3.2. Руководствуясь пп.2 п.2 ст.450 ГК РФ, п.2 ч.1.1. ст.9 Закона об участии в долевом строительстве, Стороны установили, что изменение установленного Договором размера Общей площади Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, либо изменение установленного Договором размера Общей *приведённой* площади Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от Общей *приведённой* площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, является существенным нарушением Договора, что даёт Участнику право требовать расторжения Договора в судебном порядке.

14.4. Досрочное расторжение Договора также возможно по соглашению Сторон по инициативе любой из Сторон.

14.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика), Застройщик обязан осуществить возврат Участнику уплаченных им денежных средств после заключения договора в отношении Объекта с новым участником долевого строительства, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора, за вычетом фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по Договору.

14.4.2. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Застройщика (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Участника), последствия такого расторжения определяются Сторонами в соответствующем соглашении о расторжении.

14.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Кредитора перечислить в срок не позднее 10 банковских дней с даты расторжения настоящего Договора фактически полученные Застройщиком кредитные средства, а именно _____ (____) рублей ____ копеек, на счет _____ в _____, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному Участником долевого строительства с Кредитором.

14.6. Стороны обязуются в письменном виде уведомить Кредитора о расторжении Договора, а также обо всех изменениях, вносимых в Договор, в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения, с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении или нарочным, а также по электронной почте по адресу: _____.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 16 Договора.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

15.2. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, услуг связи, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом, регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа;

Участник вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику.

Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

15.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

15.3.1. Слова «в том числе», «включая», за которыми следует один или несколько примеров, толкуются как предназначенные для целей пояснения и не ограничивают объем описания или условия, к которому относятся примеры.

Если УДС двое и больше добавить п.15.3.2.

15.3.2. Слова «право собственности» в отношении Участника/Участников толкуются исходя из положений пункта 2.1. Договора.

15.4. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

15.4.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу, указанному в п.3.2.3. Договора, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет по адресу, указанному в п.3.2.3. Договора и размещения Проектной декларации на указанном сайте.

В частности, с этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.4.2. Участник обязуется не реже одного раза в неделю проверять сайт Застройщика, указанный в п.3.2.3. Договора, а также свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом;

15.5. Договор составлен в пяти экземплярах, один – государственному регистратору, один - для Участника, два – для Застройщика и один экземпляр - для Кредитора. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.6. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 (План Объекта долевого строительства);
- Приложение № 2 (Перечень оборудования, виды и объем отделочных работ в Объекте долевого строительства).

16. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Атлантик»

Место нахождения и почтовый адрес:

125167 г. Москва, ул. Викторенко, д.11,

этаж 1, пом. III

ОГРН 1157746713948

ИНН/КПП 7722336010/771401001

р/с № 40702810579000000871

в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ» г. МОСКВА

к/с 30101810645250000720, БИК 044525720

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

М.В. Колмыков

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом строительстве
№ ____ от ____ года

План
Объекта долевого строительства:

Объект долевого строительства – ____ квартира № ____ общей площадью ____ кв.м. (приведенная площадь - ____ кв.м.), расположенная на ____ этаже 23-этажного (кроме того, 1 подземный этаж) 1-секционного 148-квартирного жилого дома, возводимого по строительному адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус В.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора № ____ от ____ года об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: **г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус В**, составлено в 5-ти экземплярах, один – государственному регистратору, один для Участника, один для Кредитора и два экземпляра – для Застройщика.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Атлантик»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

М.В. Колмыков

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ, ВИДЫ И ОБЪЕМ РАБОТ
В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Корпус В**

Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства комплекс работ, который включает:

1. Устройство внутренних перегородок (выполняется только для санузлов).
2. Выполнение стяжки пола с гидроизоляцией в санузлах и ванных комнатах.
3. Установка металлической входной двери.
4. Остекление окон с двухкамерным стеклопакетом. В проемах, выходящих на остекленные лоджии – окна и балконные двери с однокамерным стеклопакетом. Остекление лоджий с однокамерным стеклопакетом.
5. Обустройство электрических инженерных систем по проекту:
 - Установка внутриквартирного электрического щита с проектным наполнением средствами безопасности,
 - Устройство точек подключения сети интернет, IP-телефонии, IP-телевидения,
 - Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту).
6. Механические инженерные системы:
 - Разводка труб системы отопления.
 - Установка радиаторов системы отопления, без декоративных решеток.
 - Разводка трубопроводов ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение) с установкой запорной арматуры.
 - Прокладка трубопроводов канализации.
 - Устройство точек подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухне, ванных комнатах и санузлах.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора № _____ от _____ года об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: **г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус В**, составлено в 5-ти экземплярах, один – государственному регистратору, один для Участника, один для Кредитора и два экземпляра – для Застройщика.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Атлантик»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

М.В. Колмыков