

Договор участия в долевом строительстве № ЖК/КШ _____ -М/М

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Оптимум-Инвест», ОГРН 1057746861853, ИНН 7727542111, КПП 772201001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 11.05.2005 г. место нахождения: 111024, город Москва, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 1, эт.4, пом. XII, ком. 46, в лице Генерального директора Айвазова Баграта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. _____ Российской Федерации

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Оптимум-Инвест» - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства/Участник — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора, вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект — 25-этажный (24+1 подземный), 411 квартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, вл.74, корп.1, стр. 2,3,4,5.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, ЮАО, Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, вл.74, корп.1, стр. 2,3,4,5, кадастровый номер 77:05:0005005:73, площадью 4 553 кв.м (далее — «Земельный участок»).

Объект долевого строительства – (Машино-место) в соответствии с Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта, входящее в состав указанного Объекта, а также доля в общем имуществе Объекта, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте.

Машиноместо - индивидуально-определенная часть Объекта, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Границы Машиноместа определяются проектной документацией Объекта и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

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

Проектная площадь Объекта долевого строительства (Машино-места)— площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

Общая площадь Объекта долевого строительства (Машино-места) – площадь помещения после проведения кадастровых работ.

Уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации (ст.2 Федерального закона №214-ФЗ).

Проектная декларация - включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации (ст.19 Федерального закона №214-ФЗ).

Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (ст.23.3 Федерального закона №214-ФЗ).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Объекта подтверждают следующие документы:

1.2.1. Договор купли-продажи земельного участка №М-05-С01782 от 12.12.2012 г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 29.05.2013 г. за № 77-77-14/022/2013-407.

1.2.3. Разрешение на строительство № 77-161000-018457-2019 выданное 13.09.2019 г. Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

1.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона №214-ФЗ выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства Правительства г. Москвы (МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ) «11» декабря 2019 г. за № 77-13-123/9.

1.2.5. Земельный участок находится в ипотеке у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», возникшей на основании Договора ипотеки (залога недвижимости) № 7222/И1 от 28.11.2019 и Договора последующей ипотеки №7223/И1 от 28.11.2019. Указанное обременение зарегистрировано 24.12.2019 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77:05:0005005:73-77/005/2019-5 и №77:05:0005005:73-77/005/2019-6.

1.2.6. Проектная декларация опубликована Застройщиком в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: наш.дом.рф, а также на сайте Застройщика по адресу: www.kashirkalike.ru.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства (*выбрать нужное*) права собственности/права общей совместной собственности/права общей долевой (_____доли (*указать размер доли*) - гр. _____ (*указать ФИО*), _____ доли (*указать размер доли*) - гр. _____ (*указать ФИО*)) собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Машино-место расположенное в 25-этажном, 411 квартирном жилом доме, общей площадью 37 853,5 кв. м, материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: «А», сейсмостойкость: 5 и менее баллов, расположенном по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, вл.74, корп.1, стр. 2, 3, 4, 5.

1	Секция	
2	Этаж	
3	Условный порядковый номер Объекта долевого строительства (машино-места)	
4	Проектная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	

Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства, план расположения которого указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приёма-передачи не позднее 180 дней после ввода Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Объектов долевого строительства по Акту приёма-передачи, в срок, указанный в данном Уведомлении (далее-Уведомление).

2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию: не позднее 13 декабря 2021 года.

2.5. Стороны договорились, что в случае если изменение срока ввода Объекта в эксплуатацию в пределах срока действия выданного в установленном порядке разрешения на строительство не влечет за собой изменения сроков передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Со всеми изменениями касающимися сроков ввода Объекта в эксплуатацию, Участник вправе ознакомиться в средствах массовой информации (в том числе в сети "Интернет" по адресу: наш.дом.рф).

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты.

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается.

3.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путём внесения рублёвых денежных средств на счёт эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.3 настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счёт эскроу в уполномоченном банке.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора должна быть произведена Участником в срок не позднее 10-ти (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путём внесения платежей на счёт эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) по договору счёта эскроу, заключаемому для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счёта Участника (депонента) в счёт оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на условиях, определённых законодательством РФ.

3.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращённое наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «Оптимум-Инвест»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в срок не позднее 10-ти (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (Шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: наличие разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

Счёт, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:
40702810338000185500 открытый в ПАО «Сбербанк России».

При схеме расчетов с использованием Сервиса безопасных расчетов (СБР) включаются пункты 3.3.2. и 3.3.2.1., 3.3.2.2. в следующей редакции:

3.3.2. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты цены по настоящему Договору на счет эскроу производится в следующем порядке:

3.3.2.1. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

3.3.2.2. Расходы по оплате предоставляемой Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» услуги осуществления расчётов с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (услуги «Сервис безопасных расчетов») несет Участник долевого строительства.

При схеме расчетов с использованием аккредитива включаются пункты 3.3.2. и 3.3.2.1., 3.3.2.2. в следующей редакции:

3.3.2. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты цены по настоящему Договору на счет эскроу производится в следующем порядке:

3.3.2.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ не позднее «___» _____ 202__ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – _____ .

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком, либо его законным представителем в Исполняющий Банк следующих документов:

- подлинника настоящего Договора, содержащего отметку о его государственной регистрации (подлинник договора предоставляется в Исполняющий Банк до истечения срока действия аккредитива)

или

- электронной копии настоящего Договора, содержащего отметку о его государственной регистрации (электронная копия Договора предоставляется в Исполняющий Банк на электронный адрес _____ до истечения срока действия аккредитива),

или

- электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, путем направления в Исполняющий Банк на электронный адрес _____ до истечения срока действия аккредитива.

Предоставление документов по аккредитиву посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты info@kashirkalike.ru на адрес электронной почты Исполняющего Банка _____ .

После предоставления указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в эскроу-агенте на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и эскроу-агентом.

3.3.2.2. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-Эмитента и комиссию Исполняющего Банка оплачивает Участник долевого строительства.

3.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического/кадастрового учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости принятия Объекта долевого строительства.

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

3.6. В цену по настоящему Договору не включается:

- нотариальный тариф, плата за услуги правового и технического характера, государственная пошлина, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, планов, чертежей, схем, экспликации и других необходимых для оформления перехода права собственности, оформления перепланировок, реконструкции, переоборудования документов;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Расходы на совершение вышеуказанных в настоящем пункте действий возлагаются исключительно на самого Участника долевого строительства. Обязанности по совершению вышеуказанных действий в предмет настоящего Договора не включаются.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.3.1. Договора и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

4.1.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с договором и действующим законодательством.

Уступка прав требований по Договору допускается только после оплаты цены по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при

обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник или новый участник долевого строительства.

Любая из сторон Договора уступки права (требования) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента осуществления его государственной регистрации, направляет соответствующее уведомление с приложением копии Договора уступки права требования, зарегистрированного в установленном законом порядке, в адрес Застройщика. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Все обязательства, исполненные Застройщиком в адрес первоначального Участника, до получения такого уведомления считаются исполненными надлежащему Участнику (в том числе, но не исключительно, направление обязательных сообщений, уведомлений, односторонних актов приема-передачи и др.). В этом случае новый участник лишается права предъявлять в адрес Застройщика требования об исполнении обязательств, исполненных Застройщиком в адрес первоначального участника, а также предъявлять к Застройщику требования об уплате штрафных санкций за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору. Все негативные последствия не уведомления Застройщика о произошедшей уступке права (требования) несет Участник.

Стороны пришли к соглашению, что при уступке права (требования) юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю Закон РФ от 07.02.1992г. №2300-1 "О защите прав потребителей» не применяется.

4.1.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

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

4.1.7. Участник долевого строительства обязан нести расходы по оплате коммунальных платежей, по техническому обслуживанию и ремонту систем и оборудования, находящегося в Объекте в целом, направленных на содержание в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии Объекта долевого строительства, помещений общего пользования в Объекте и инженерно-технических коммуникаций, в Объекте в целом – с даты подписания Акта приема-передачи.

4.1.8. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если в уведомлении не будет указан иной срок.

4.1.8.1. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона 214-ФЗ, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.1.8.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая указанного в п.4.1.8.1. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом

одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Также с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в силу ч.1 ст.12 Федерального закона 214-ФЗ считаются исполненными. Нарушение Участником срока принятия Объекта долевого строительства влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Объекта долевого строительства Участником.

Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно пунктам 3.3. Договора.

4.1.9. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку Объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи и до получения им права собственности на недвижимое имущество.

4.1.10. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

4.1.11. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить Договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта с товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо с управляющей организацией выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления, либо в случае, предусмотренном п.14 ст.161 ЖК РФ с управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления.

4.1.12. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.1.13. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. В течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

4.1.15. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей организацией для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

4.1.16. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в государственный кадастр недвижимости/постановке Объекта на кадастровый учет.

4.1.17. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ), Земельного участка в границах необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка в залог (последующий залог) Банку (кредитным организациям), а также Участник даёт согласие на осуществление действий по образованию земельного(ых) участка(ов), нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), включая раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении них кадастровых работ, постановки на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков/земельного участка и регистрации права собственности/прав аренды/субаренды застройщика на вновь образованные земельные участки/земельный участок, на замену предмета залога, а также на совершение в целях обеспечения строительства иных сделок по распоряжению Земельным участком.

4.1.18. Участник обязуется в соответствии с п.3 ст.5 Федерального закона 214-ФЗ произвести оплату Цены Договора, только после государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае, оплаты Участником Цены Договора/части Цены договора до государственной регистрации Договора, Участник обязуется возместить в полном объеме Застройщику документально подтвержденные убытки, связанные с привлечением Застройщика к административной ответственности, в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями строительных, технических и иных норм и правил, сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.2.3. Предоставить по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы, предоставление которых предусмотрено Федеральным законом №214-ФЗ;

4.2.4. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.2.5. Выполнять иные свои обязанности Застройщика, вытекающие из Федерального закона №214-ФЗ, а также возникающие на основании Договора и иных сделок.

4.2.6. Застройщик вправе в любой момент до передачи Объекта долевого строительства без согласия Участника, перевести/уступить свои права и обязанности (осуществить перевод

долга/уступку прав/требований) по настоящему договору другому лицу. Участник гарантирует, что никаким образом не будет препятствовать передаче прав и обязанностей и подпишет все необходимые и связанные с такой переуступкой документы в срок, установленный Застройщиком.

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

5.2. 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.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства. При этом:

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства без мотивированного обоснования, в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

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

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного,

муниципального органа, при этом срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора продлевается на тот же срок.

7.3. Договор прекращается:

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

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, в случаях, установленных ч.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных ч.1.1. ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

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

7.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства, Договор считается прекратившим свое действие со дня направления по почте заказным письмом с описью вложения Застройщику уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, датой получения такого уведомления является день его передачи Застройщику лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.6. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

7.7. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения Договора, допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.8. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

8. Ответственность Сторон.

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

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.3. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не

считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.9. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. За необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки в размере 0,1% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

8.6. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащем государственной регистрации. При этом возврат денежных средств, находящихся в распоряжении Застройщика, производится в срок и в размере, указанными в соглашении о расторжении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте штрафа.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, эпидемии, пандемии, эпидемии, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь:

- установление ограничения свободного передвижения граждан по территории соответствующих субъектов РФ.

- установление ограничения либо приостановка производства соответствующих видов деятельности (в т.ч. строительства).

- установление ограничения либо закрытие границ с соответствующими субъектами РФ и/или странами поставка товаров из которых необходима для реализации настоящего Договора.

- установление иных ограничений, препятствующих выполнению договорных обязательств.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, включая, но не исключительно, указы, постановления и распоряжения, изданные уполномоченными государственными органами Российской Федерации, органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления Российской Федерации и т.д., являющиеся достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы, при этом, ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, и иных штрафных санкций, которые она может понести в силу такого расторжения.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств. Дополнительные условия.

10.1. По окончании строительства, Объекту будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, либо в одностороннем Акте приема-передачи.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

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

10.4. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк, в этой связи земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, передается в ипотеку ПАО Сбербанк.

10.5. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

10.6. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

11. Заключительные положения.

11.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является: день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или пятый календарный день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений общего пользования, входящих в состав Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более, чем на 5 (Пять) % не является существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, а так же не являются существенным нарушением требований к качеству производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменений в Объекте, если это не затрагивает существенные условия Объекта долевого строительства при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменений, производимых без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим

лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. 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 в Лефортовский районный суд города Москвы либо в судебный участок мирового судьи №273 в зависимости от суммы иска, независимо от местонахождения сторон. Любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), то есть на совершение действий, предусмотренных п.3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона "О персональных данных", в целях исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет сроком на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства, подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства – Приложение № 1 к Договору.

12. Подписи сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «Оптимум-Инвест»

ОГРН 1057746861853 ИНН 7727542111
111024, город Москва, ул. Авиамоторная,
дом 10, корпус 1, эт.4, пом. XII, ком. 46.
р/с 40702810338000185500
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Участник:

Генеральный директор

_____ /Айвазов Б.И./ _____ /
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ЖК/КШ _____-М/М от " __ " _____ г.

План расположения Объекта долевого строительства, расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, вл.74, корп.1, стр. 2,3,4,5. (строительный адрес).

1. Месторасположение:

1.1. Секция 1 (один), этаж ____ (_____), Условный порядковый номер Объекта долевого строительства (Машино-места) _____ (_____).

2. Схема границ объекта долевого строительства.

2.1. Границы объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении №1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана.

Этаж ____

3. Подписи сторон:

Застройщик

Участник

_____/Айвазов Б.И./

_____/_____/

М.П.