ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Москва «___» _____ 20___ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс» (сокращенное наименование – **ООО «Строй-Комплекс»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Генерального директора Блажко Максима Евгеньевича, действующего на основании, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства/Участник»,** с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 №214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Южный административный округ, 5-й Донской проезд, вл.21, корп.6, кадастровый номер 77:05:0001010:32, площадью 3 000 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды.

1.2. **Многоквартирный дом** – жилой комплекс с развитой инфраструктурой по адресу: г.Москва, 5-й Донской проезд, вл.21, корп.6 (ЮАО, Донской), возводимый с привлечением денежных средств Участника. Описание Многоквартирного дома и его характеристики содержатся в документации, указанной в п.п. 2.3., 2.4 Договора, и приведены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.2 Договора, находящееся в Многоквартирном доме, и общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Описание и характеристики Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, включая размещение на поэтажном плане Многоквартирного дома, приводятся в Приложении №1 к Договору.

1.4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства -** площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Многоквартирный дом на дату подписания Договора.

Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства -** площадь Объекта, установленная по завершении строительства Многоквартирного дома на основании результатов технической инвентаризации.

Согласованная Сторонами Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора.

1.6. **Общее имущество в Многоквартирном доме** – имущество в Многоквартирном доме, которое принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности, в состав которого входят:

1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в

данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства 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 в Многоквартирном доме.

1.7. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях строительства (создания) Объекта. Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3.- 3.8. Договора.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства площадей помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством РФ для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет изменения Цены Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

Проектный (условный) номер	***Секция***	***Этаж***	***Кол-во комнат***	***Площадь Объекта (жилая) в соответствии со ст. 15 ЖК РФ, кв.м.***	***Проектная площадь Объекта, кв.м***	***Цена Договора в руб. (НДС не облагается)***

2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения и исполнения Договора, строительства Многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство от «22» декабря 2016г. № 77-128000-013791-2016, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектной декларации (ее последующих изменений), содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства, опубликованной Застройщиком в первый раз «23» декабря 2016 года в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети «Интернет») на сайте www.gorn.ru;

- Договора аренды земельного участка № И-05-001218 от «14» декабря 2016г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись от 16.12.2016 г. за №77-77/022-77/022/025/2016-2851/1,

- Градостроительного плана земельного участка №RU77-128000-016187, утвержденного приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы №1641 от «14» мая 2015г.

2.4. Участник ознакомлен с Проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащие предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.5. Участник вправе ознакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

2.6. При соблюдении основных характеристик Объекта и сохранении фактического расположения Многоквартирного дома в границах владения по адресу, указанному в п. 1.2. Договора, само по себе изменение адреса (адресного ориентира) Многоквартирного дома, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Многоквартирному дому, указанной в п.п. 2.3, 2.4 Договора, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами, как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта долевого строительства, либо существенное изменение проектной документации Многоквартирного дома, либо нарушение Договора или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.7. Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.8. Объект долевого строительства подлежит оформлению в собственность Участника в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.9. В целях исполнения требований Закона № 214-ФЗ Застройщиком в качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору выбрано обязательное отчисления (взносы) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

2.10. Нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией и не входящие в состав Общего имущества Многоквартирного дома, не являются предметом финансирования по Договору и в состав Общего имущества Многоквартирного дома, долю в котором в соответствии с Договором приобретает Участник, не включаются.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____ ***(_____)*** **рублей** (НДС не облагается).

3.2. Участник в рамках строительства (создания) Объекта уплачивает Застройщику Цену Договора, которая состоит из двух частей:

- 84 % (Восемьдесят четыре процента) от платежа в счет Цены Договора, что соответствует общей денежной сумме _____ (_____) рублей (НДС не облагается) в счет возмещения затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком на строительство (создание) Объекта, в том числе до заключения настоящего Договора;

- 16 % (Шестнадцать процентов) от платежа в счет Цены Договора, что соответствует общей денежной сумме _____ (_____) рублей (НДС не облагается), в счет оплаты услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора подлежит изменению в случаях и на условиях, предусмотренных в пп. 3.4.-3.8. Договора. В иных случаях Цена Договора изменению не подлежит.

3.4. В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник обязуется доплатить Цену Договора (недостающую сумму), исходя из расчета стоимости 1 (одного) кв.м. в размере _____ (_____) рублей.

3.5. Сумма, подлежащая доплате согласно п. 3.4. Договора (с учетом условий п. 3.2. Договора), вносится Участником на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента письменного уведомления Застройщика о необходимости доплаты Участником Цены Договора, но не позднее даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком

одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.5 Договора, зависимости от того, что наступит ранее.

3.6. В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 5 % (Пять процентов), перерасчет Цены Договора не производится.

3.7. В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 % (Пять процентов), Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу, исходя из расчета стоимости 1 (одного) кв.м. в размере _____ (_____) рублей.

3.8. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.7. Договора, производится Застройщиком в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должны быть возвращены денежные средства, предусмотренные п. 3.7. Договора.

3.9. В Цену Договора не включены затраты/платежи/пошлины Участника по оформлению Договора и государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.10. Застройщик вправе потребовать от Участника проведения сверки взаиморасчетов.

3.11. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта, определенные по окончании строительства Объекта, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п.п. 3.4. - 3.8. Договора, полученная разница (экономия) возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник осуществляет оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ. Назначение платежа: *«Оплата по Договору №___ участия в долевом строительстве от «__» _____ 201_ года, НДС не облагается».*

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика (Получателя средств), открытый Застройщиком в Банке Получателя, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение 7 (Семи) дней с даты подписания сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в пользу Застройщика (далее – «Аккредитив»), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма Аккредитива - **< Сумма Аккредитива > (<Сумма Аккредитива Прописью>);**
- Срок действия Аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
- Способ исполнения Аккредитива – платеж непосредственно по представлении Застройщиком документов, предусмотренных условиями Аккредитива, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия Исполняющим Банком решения о соответствии представленных Получателем средств (Застройщиком) документов условиям Аккредитива, но не позднее 3 (трех) рабочих дней после истечения пятидневного срока, установленного для проверки представленных Получателем средств документов, в соответствии с Положением Центрального Банка РФ № 383-П от 19.06.2012г. «О правилах осуществления перевода денежных средств».
- Перечень документов, представляемых Получателем средств, и требования к представляемым документам – электронная форма Договора (скан-копия Договора), переданная Получателем средств в адрес Исполняющего Банка с электронного ящика Получателя средств (Застройщика) в порядке, установленном в письменном соглашении об электронном документообороте между Получателем средств (Застройщиком) и Исполняющим Банком.

Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку копии Договора, содержащего отметку (штамп) Управления Росреестра по г.Москве о государственной регистрации Договора.

Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами указанных банков.

По требованию Застройщика Участник обязуется предоставить Застройщику оригиналы документов, подтверждающих открытие Участником Аккредитива на указанных в настоящем пункте Договора условиях и оформленных Исполняющим Банком.

Закрытие Аккредитива производится:
- при исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
- по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
- при отказе Застройщика от использования Аккредитива до истечения срока его действия.

Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена Договора уменьшению не подлежит, за исключением предусмотренных Договором случаев. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по п. 5.1.3. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.1. Договора, с учетом доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.4., 3.5. Договора. В противном случае в соответствии со статьями 328 и 406 Гражданского кодекса РФ обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает до момента полной оплаты Участником Цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, указанные в ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

4.4. В случае нарушения Участником сроков платежей по Договору, в том числе срока открытия Аккредитива, предусмотренного п. 4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.4., 3.5. Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению продлить срок передачи Объекта долевого строительства Участнику и/или взыскать с Участника неустойку (пени) в соответствии с п. 5.1.4. Договора. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте и в п. 5.1.4. Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

4.5. Стороны согласовали следующую очередность платежей Участника, поступающих Застройщику по Договору:

4.5.1. В первую очередь погашаются обязательства Участника по оплате неустойки, процентов по ст. 395 Гражданского Кодекса РФ, а также неустойки (пени) по п. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ за нарушение сроков внесения Участником платежей по Договору (при их наличии).

4.5.2. Во вторую очередь погашаются обязательства Участника по доплате Цены Договора, предусмотренной п.п. 3.4., 3.5. Договора, в случае превышения Фактической площади Объекта недвижимости относительно Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.5.3. В третью очередь погашаются обязательства Участника по оплате Цены Договора.

4.6. На денежные суммы, оплачиваемые Участником в пользу Застройщика в связи с настоящим Договора, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе № 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, может быть изменена в случаях и в порядке, предусмотренных Договором.

5.1.2. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по строительству Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.3. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершенном строительством и введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.1. Договора. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта допускается без согласования с Участником ранее указанного в Договоре срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.1.4. В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока открытия Аккредитива, предусмотренного п.4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.4., 3.5. Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению продлить исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику до полного исполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, соразмерно на календарное количество дней просрочки и/или взыскать с Участника неустойку (пени) в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения соответствующего обязательства Участника, предусмотренный Договором, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.5. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренных пунктами 3.7. и 9.6. Договора, в порядке, определенном Договором и дополнительными соглашениями к нему.

5.1.6. В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, предусмотренного п. 4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.4, 3.5. Договора, Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.7. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника.

5.1.8. Застройщик вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном ч. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока открытия Аккредитива, предусмотренного п. 4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.4, 3.5. Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в указанных в настоящем пункте Договора случаях по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику требования о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования, а также при наличии у Застройщика сведений о получении Участником такого требования Застройщика либо при возврате ценного письма (с описью вложения) оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено на почтовый адрес Участника по почте ценным письмом с описью вложения.

5.1.9. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства в российских рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

5.1.10. Застройщик вправе направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства согласно результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта, с приведением расчета изменения Цены Договора (если применимо) или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон.

Направление данного уведомления Застройщиком допускается по почте ценным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

5.1.11. Совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством РФ порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем подпункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе: копию свидетельства о заключении брака и/или брачного договора (в случае их наличия), заверенные нотариусом, либо заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Участника на заключение и подписание Договора Участником по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом; нотариально удостоверенную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющую Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения

от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему; нотариально удостоверенное заявление в отношении Земельного участка по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также предоставить Застройщику или указанному им лицу дополнительные документы в случае необходимости с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим подпунктом Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на дату начала нарушения обязательства, от Цены Договора за каждый календарный день со дня начала и до дня окончания такого нарушения, либо до дня расторжения Договора по вине Участника.

При этом срок исполнения Застройщиком своих обязательств по действующему Договору продлевается на количество дней допущенного Участником нарушения обязательства, указанного в данном пункте Договора, и соответственно для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

В случае продолжения нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим подпунктом Договора, более чем на 30 (Тридцать) дней Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить неустойку (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

В случае не предоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

5.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. Договора, в сроки и в порядке, предусмотренными разделами 3 и 4 настоящего Договора. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора (любой суммы из Цены Договора) Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

5.2.3. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав (требований) с одновременным переводом долга (обязанностей) по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

5.2.4. Участник обязуется принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, предусмотренные п. 6.5. Договора.

5.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником, или составления одностороннего Акта или иного документа (в порядке, определенном п. 6.5. Договора) о передаче Объекта, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Многоквартирного дома (Договор управления Многоквартирным домом) либо выбрать иной способов управления Многоквартирным домом, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

5.2.6. До регистрации права собственности на Объект Участник обязуется без согласия Застройщика не производить каких-либо работ по его перепланировке, переустройству, переоборудованию или другие работы, связанные с отступлением от проектной документации Застройщика независимо от наличия/отсутствия отделки в Объекте (в том числе: возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

5.2.7. Участник после регистрации права собственности на Объект обязуется не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы, в том числе, любое остекление балконов и/или террас и/или лоджий, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и инженерные коммуникации Многоквартирного дома.

В случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком или привлеченными им третьими лицами соответствующих восстановительных работ не требуется.

5.2.8. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т.ч., расходы

по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на Объект в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре на оказание услуг, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

5.2.9. До подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта Участник обязуется не производить в Объекте ремонтные, отделочные и иные работы без получения предварительного письменного согласия Застройщика.

6.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до **«30» мая 2020 года**. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства допускается без согласования с Участником ранее указанного в Договоре срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.5 Договора.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.5 Договора, а также исполнения обязательств по п.п. 5.2.5.-5.2.9. Договора.

6.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при данном способе приемки, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в п.7.3. Договора. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта, которые не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были зафиксированы Сторонами при подписании Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта Участнику.

6.5. Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном пп. 5.2.4, п. 6.3, п. 6.4. и настоящим пунктом Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается, включая, но не ограничиваясь: не подписание и/или не предоставление Участником Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником Акта приема-передачи Объекта в предусмотренный Договором срок.

Под отказом Участника от принятия Объекта понимается необоснованный отказ Участника, выраженный Участником в письменной форме.

6.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п.6.5 Договора.

6.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. В случае выявления при осуществлении Участником приемки Объекта в порядке, предусмотренном п.п. 6.4., 6.5. Договора, несоответствий Объекта требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, которые привели к ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, до подписания Акта приема-передачи Объекта Стороны оформляют двусторонний Акт о выявленных несоответствиях Объекта (далее – «Акт о несоответствиях»), содержащий следующие, согласованные Сторонами, сведения:

- информацию о выявленном несоответствии Объекта (описание несоответствия);
- условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие Объекта;
- срок для устранения выявленного несоответствия Объекта, технологически необходимый для устранения несоответствий, с учетом условий и сроков, определенных в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома/Объекта и иных соглашениях, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента оформления Акта о несоответствиях.

При несоблюдении Участником требований к оформлению Акта о несоответствиях Объекта, указанных в настоящем пункте Договора, и/или отказе Участника от оформления Акта о несоответствиях на указанных в настоящем пункте Договора условиях, любые требования и претензии Участника, связанные с несоответствиями Объекта и выраженные Участником в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению Застройщиком ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны Участника.

В случае несоблюдения Участником требований, согласованных Сторонами в настоящем пункте Договора, Участник не вправе ссылаться на нормы п. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора), а также требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта, и/или соразмерного уменьшения Цены Договора, и/или возмещения расходов Участника на устранение недостатков Объекта.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.ст. 7, 9 Закона № 214-ФЗ только в случае надлежащего оформления Акта о несоответствии в соответствии с требованиями настоящего пункта Договора и получения письменного отказа Застройщика от устранения несоответствий Объекта по указанному Акту о несоответствиях.

Участник обязан обеспечить Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам доступ в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных несоответствий Объекта, в отношении которых Сторонами оформлен Акт о несоответствиях. По результатам устранения несоответствий Объекта на согласованных Сторонами в Акте о несоответствиях условиях Застройщик направляет Участнику письменное уведомление об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к

передаче Участнику, приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение не более 1 (Одного) рабочего дня с момента ее начала. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, и/или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня получения Участником уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче участнику (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику со дня оформления Застройщиком Акт приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

Стороны договорились о том, что в случае выявления несущественных отклонений от требований к качеству Объекта, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта или иного письменного соглашения. Сторонами признается, что уклоняющаяся от подписания такого акта Сторона нарушает установленные Договором обязательства в части сдачи-приемки законченного строительством Объекта и действия такой Стороны расцениваются как злоупотребление правом и считаются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав и нарушением положений статьи 10 Гражданского кодекса РФ.

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику.

7.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе: требовать от Застройщика: соразмерного уменьшения Цены Договора, либо возмещения своих расходов на устранение выявленных недостатков, либо безвозмездного устранения выявленных недостатков.

В случае получения от Участника требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многоквартирного дома и иных соглашениях, но не менее чем через 60 (шестьдесят) дней с даты осмотра Объекта и фиксации Застройщиком выявленных недостатков. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлечённым им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

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

7.9. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными

им третьими лицами (п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания Договора).

7.10. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного п. 6.1. Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере и порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1.Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта с третьими лицами

- в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

8.2. Для обеспечения исполнения обязательств Застройщика в рамках Договора и в соответствии с №214-ФЗ, Застройщиком в качестве обеспечения исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта, выбраны отчисления (взносы) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032) в случае неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта в срок, установленный п. 6.1. Договора.

8.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды Земельного участка и находящийся на Земельном участке Многоквартирный дом (строящийся или построенный).

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время и неоднократно разделен, выделен, объединен, перераспределен с иными земельными участками по собственному усмотрению Застройщика без уведомления и/или согласия Участника.

При этом в обеспечение обязательств Застройщика передается/остается право аренды или право собственности земельного участка, сформированного непосредственно под Многоквартирным домом, и Многоквартирный дом (строящийся или построенный). При необходимости по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником дополнительного соглашения к Договору и его государственной регистрации.

Руководствуясь ст.13 Закона №214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, права на который являются предметом залога, а именно:

- на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел Земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, изменения границ и/или площади Земельного участка);

- на проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости, осуществление других кадастровых работ;

- на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства;

- на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

Со дня постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка, государственной регистрации права собственности или права аренды на него, у Участника возникает право залога в отношении вновь образованного земельного участка в соответствии со ст.13 Закона №214-ФЗ; одновременно с этим Участник выражает свое согласие на соответственно изменение и/или прекращение залога на предшествующее право аренды или право собственности на Земельный участок.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка, о чем Стороны в обязательном порядке подписывают дополнительное соглашение к Договору.

Настоящее согласие Участника действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.5 Договора.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади Земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника на использование Земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых домов или иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

8.4. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе, кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

9.4. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 9.2., 9.3 Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их получения в счет оплаты Цены договора по Договору и до дня их возврата Застройщиком Участнику.

9.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 9.5 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4 Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому

предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным со дня такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч. 2. ст. 425 Гражданского кодекса РФ распространить условия действия Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

11.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, в количестве, равном числу подлинных экземпляров Договора, и их распределением межу Сторонами по п. 11.8 Договора. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

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

11.4. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) дней с даты получения претензии. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд в установленном законом порядке.

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи, установленные в п. 5.1.8. Договора, а также на случаи взыскания задолженности Участника в пользу Застройщиком по оплате любых сумм в счет Цены Договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате любых сумм в счет Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

11.6. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

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

11.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, два — для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком

в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (десять) лет с момента их получения.

12. ПОРЯДОК ОПОВЕЩЕНИЯ СТОРОН

12.1. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, банковских реквизитов, ИНН, ОГРН), адресов (почтового адреса, адреса места регистрации по месту жительства или месту нахождения, адреса электронной почты) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые полные сведения, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении. Все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам, адресам, т.е. до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

12.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением - с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России - по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) - по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (в) при направлении телеграммой - на следующий день после отправления.

Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью или неполнотой адреса.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством или Договором, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика, указанном в Договоре, в общей сети «Интернет». Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, содержащимся в Договоре или измененном в соответствии с разделом 12 Договора.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

13.1. Приложение №1 - «Описание и план Объекта долевого строительства. Основные характеристики Многоквартирного дома».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	**Участник:**
Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	*ФИО* _____ _____
Адрес: 119034, г. Москва, проспект Вернадского, дом 41, стр.1, эт 7, пом.1, ком.45 Адрес для направления писем/корреспонденции: 119034, г. Мосеква, Сеченовский переулок, д. 6, стр.1 ОГРН 1037709027839 ИНН 7709414460 / КПП 774301001	*Год рождения* _____ *Место рождения* _____ *Паспорт РФ: серия* _____ *№* _____ *Выдан* _____ *Дата выдачи* _____ *Код подразделения* _____ *Зарегистрирован по адресу:* _____ *Адрес для направления корреспонденции:* _____ *E-mail:* _____ *Тел:*_____
Генеральный директор **ООО «Строй-Комплекс» -** **_____ / Блажко М.Е. /**	_____ / _____ /

Приложение №1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «___» _____ 201_ года

ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Описание и основные характеристики Объекта долевого участия:

Проектный (условный) номер	*Секция*	*Этаж*	*Кол-во комнат*	*Площадь Объекта (жилая) в соответствии со ст. 15 ЖК РФ, кв.м.*	*Проектная площадь Объекта, кв.м*	*Цена Договора в руб. (НДС не облагается)*

2. Описание и основные характеристики Многоквартирного дома:

3. 4. Вид	*Назначение*	*Этажность*	*Общая площадь, кв.м.*	*Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий*	*Класс энерго-эффективности*	*Класс сейсмо-стойкости*
Много-квартирный дом, администра-тивно-деловой	*Жилой многоэтажный много-квартирный дом, офисное здание (помещения)*	*73 + 3 подземных + цокольный этаж*	*60622,07*	*Материал наружных стен: - плиты из минеральной ваты в составе навесной фасадной системы с воздушным зазором с облицовкой алюминиевыми, стальными, композитными материалами, натуральным камнем; - сэндвич-панели; - штукатурка с окраской. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон*	*С+*	*Здание запроекти-ровано из условия сейсмич-ности 6 баллов.*

5. План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Многоквартирном доме:

4. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Договоре № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201__ года.

5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, два

- для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон:

Застройщик: **Участник:**

Генеральный директор
ООО «Строй-Комплекс» -

_____ / Блажко М.Е. / **_____ / _____ /**