

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Москва

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Экспериментальный завод качественных сплавов», зарегистрировано 17 марта 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1117746194532, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - серия 77 № 013486651, ИНН 7717695180, КПП 770701001, место нахождения: 127051, г. Москва, переулок Колобовский 1-й, дом 13, строение 1 пом. IV комн. 2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (-ка) Российской Федерации _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, СНИЛС: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный (-ная) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. **Многokвартирный дом** – Жилой Комплекс с подземной автостоянкой, возводимый по адресу г. Москва, Староалексеевская улица, владение 5, на Земельном участке. Основные характеристики Многokвартирного дома приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многokвартирного дома, площадью 12 014 кв.м., с кадастровым номером 77:02:0023012:53, расположенный по адресу: г. Москва, Староалексеевская улица, владение 5.

1.3. **Объект долевого строительства (Объект, Квартира)** – входящее в состав Многokвартирного дома помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многokвартирного дома в соответствии с условиями Договора, и обладающее следующими характеристиками:

Назначение:	жилое помещение (квартира)
Этаж:	
Секция:	
Условный номер:	
Общая площадь (кв.м.) ¹ :	

Составные части Объекта долевого строительства	Количество (шт.)	Площадь (кв.м.)²	Площадь суммарная (кв.м.)
Комнаты			
Помещения вспомогательного использования			
Лоджии			
Веранды			
Балконы			
Террасы			

¹ Для жилого помещения приводится без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас.

² Для лоджий, балконов, террас площадь приводится с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного дома, приведен в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Общее имущество в Многоквартирном доме – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и иных помещений и (или) машино-мест, принадлежащих отдельным лицам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения и (или) машино-места в Многоквартирном 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 Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, имущество, необходимое для прохода или проезда к машино-местам, а также земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором по окончании строительства будет расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно у него возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Нежилые помещения на первом и подземных этажах Многоквартирного дома, подземный паркинг и помещения в нем, а также иные принадлежащие отдельным лицам и предназначенные для личных нужд, социального и (или) коммерческого использования помещения, не являются общим имуществом в Многоквартирном доме, доля в праве на данные нежилые помещения у Участника не возникает.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь всех частей квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий и балконов.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом 1) и площади лоджии и балкона (с соответствующим понижающим коэффициентом).

1.7. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Экспериментальный завод качественных сплавов», владеющее Земельным участком на праве собственности и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство.

1.8. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

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

1.10. Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

3.1. Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон об участии в долевом строительстве»**).

3.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

3.2.1. Земельный участок, на котором осуществляется строительство, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Передаточным актом от 30.09.2010 г., утвержденным решением единственного акционера Открытого акционерного общества «Экспериментальный завод качественных сплавов» от 30.09.2010 №9-1, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03.06.2011 г. сделана запись о регистрации №77-77-14/005/2011-687.

3.2.2. Разрешение на строительство № RU77102000-007470, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 19 ноября 2012 года

3.2.3. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Многоквартирного дома, размещенная на сайте: www.lime-dom.ru.

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

3.4. Участник подтверждает, что:

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

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

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

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

3.4.5. Участник осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Москве и Российской Федерации. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в Москве.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

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

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

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

Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика:

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

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

5.ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, определен в п.1.3 Договора.

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

5.3. Проектная планировка (Приложение № 1 к Договору) и указанная в п.1.3 Договора проектная общая и приведенная площадь Объекта долевого строительства являются ориентировочными.

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

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

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик вправе информировать Участника путем размещения в сети Интернет на официальном сайте Застройщика и /или иных средствах массовой информации.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что отличие фактической приведенной площади Объекта не более чем на пять процентов от приведенной площади, указанной в Договоре, не признается существенным изменением Объекта долевого строительства.

5.7. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь жилых помещений, определение которой приведено в п.1.5 Договора, т.е. без учета площади лоджий и балконов. Площадь лоджий и балконов указывается в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства.

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

5.8. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту. Срок передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, для всех участников долевого строительства является единым и определяется не позднее 30 сентября 2020 года.

Обязательство по передаче Участнику Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

Конкретный срок передачи Застройщик может указать в уведомлении о завершении строительства либо в дополнительном уведомлении о передаче Объекта.

Участник долевого строительства, получивший указанное уведомление, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Передаточному акту в предусмотренный уведомлением срок.

Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанным в уведомлении.

Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу, указанному в уведомлении. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства и потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора.

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

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

6.5. В случаях, указанных в п. 6.3 или п. 6.4 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного жилого дома соразмерно их доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п. 6.3 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику,

- в случаях, предусмотренных п. 6.4 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта долевого строительства (п.6.2 Договора).

6.6. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 6.3 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

7.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Передаточному акту, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта.

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

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

7.7. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Цена Договора), составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

Для целей окончательного расчета Цены Договора в связи с изменением по окончании строительства площади Квартиры по результатам проведения обмеров Стороны определили стоимость 1 (одного) квадратного метра равную _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

8.2. Стороны договорились, что 100% Цены Договора, указанной в пункте 8.1 Договора, Участник оплачивает в течение _____ (_____) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора.

Примечание. Если оплата Цены Договора производится в рассрочку, указываются сроки и размеры платежей.

8.3. Цена Договора оплачивается в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, реквизиты которого указаны в главе 16 Договора. При этом при оплате Цены Договора в назначении платежа указывается «Оплата по Договору

№ _____ участия в долевом строительстве от _____ года, сумма _____ (_____) рублей, НДС не облагается».

8.4. В случае если себестоимость строительства (создания) Объекта долевого строительства, определенная по окончании строительства Многоквартирного дома, окажется меньше оплаченной Участником долевого строительства Цены Договора, указанная разница (экономия Застройщика) относится на вознаграждение Застройщика.

8.5. Цена Договора может быть уточнена в случаях, указанных в Договоре.

8.6. В случае изменения фактической приведенной площади Объекта долевого строительства по данным, полученным в результате обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 1 кв.м. от проектной приведенной площади, установленной Договором, размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору, подлежит перерасчету исходя из цены 1 кв.м приведенной площади Объекта долевого строительства (п.8.1 Договора). Размер соответствующей доплаты/возврата денежных средств определяется по формуле: $C = (Ф - П) * ц$,

где С – сумма подлежащих доплате/возврату денежных средств, руб.,

Ф – фактическая приведенная площадь Объекта, измененная по сравнению с проектной более чем на 1 кв.м.,

П – проектная приведенная площадь Объекта, указанная в п. 1.3 Договора, кв.м.,

ц – цена 1 кв.м. приведенной площади Объекта, указанная в п. 8.1 Договора.

О соответствующем уточнении площади Объекта и необходимости доплаты Участником денежных средств Застройщик информирует Участника долевого строительства путем направления ему уведомления в порядке, предусмотренном п. 15.1 Договора.

8.7. Доплата денежных средств в соответствии с п.8.6 Договора производится Участником долевого строительства на основании указанного в п. 8.6 уведомления в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня его получения.

Возврат части денежных средств в соответствии с п.8.6 Договора производится Застройщиком в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета для перечисления денежных средств.

8.8. Пунктами 8.4 и 8.6 Договора Стороны в соответствии с п.2 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве установили возможность, случаи и условия уточнения цены Договора после его заключения. При этом Стороны согласовали, что в указанных случаях оформления дополнительных соглашений не требуется.

9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

9.1. Застройщик обязуется:

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

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

9.1.3. Осуществить постановку Многоквартирного дома на кадастровый учет.

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

9.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, в соответствии с целями, указанными Законе об участии в долевом строительстве;

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

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

9.1.8. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в Регистрирующий орган нотариально удостоверенную копию Разрешения на его ввод в эксплуатацию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

9.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

9.2.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 6.2. Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

9.2.3. С момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления одностороннего Передаточного акта в соответствии с п. 6.3. Договора самостоятельно нести расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома.

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

9.2.5. До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении общего имущества Многоквартирного дома.

9.2.6. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

9.3. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт 1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется.

9.4. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства за свой счет и своими силами и (или) с привлечением третьих лиц произвести организационно-правовые мероприятия по регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «Регистрирующий орган»).

9.5. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

9.6. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

10. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

10.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и передать свои обязанности по Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

10.2. Уступка Участником требований по Договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных действующим законодательством. Передача прав с одновременным переводом долга по Договору производится Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком.

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

10.4. Передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии согласия приобретателей прав на осуществление действий с исходным Земельным участком в соответствии с п. 9.3 Договора.

10.5. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, возмещению убытков и иным штрафным санкциям не допускается.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

11.5. Если иное императивно не установлено действующим законодательством, Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником цены Договора при его расторжении а также при возврате части денежных в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной).

12. ФОРС-МАЖОР

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

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

12.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Многоквартирному дому нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить

об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Многоквартирного дома и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Многоквартирного дома, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Все возникающие из Договора споры и разногласия между Сторонами рассматриваются в суде, к подсудности которого отнесены в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, в соответствии со статьей 32 ГПК РФ стороны вправе обратиться за разрешением любого спора, вытекающего из Договора, в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

14. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

14.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 8.4 и 8.6 Договора.

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

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

14.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика), Застройщик обязан осуществить возврат Участнику уплаченных им денежных средств после заключения договора в отношении Объекта с новым участником долевого строительства в установленный действующим законодательством срок, а если такой срок не установлен, то но не позднее 60 (Шестидесяти) дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

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

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласие участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

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

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

15.5. Договор составлен в трёх экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один для Участника долевого строительства и один экземпляр – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

Приложение № 1 - План расположения Объекта долевого строительства на этаже;

Приложение № 2 - Прочие характеристики Объекта долевого строительства.

Приложение № 3 – Основные характеристики Многоквартирного дома.

16. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «ЭЗКС»

Юр. адрес: 127051 г. Москва, пер. 1-й Колобовский,
дом 13, строение 1, пом. IV комн. 2
ОГРН 1117746194532

Участник долевого строительства:

ИНН/КПП 7717695180/770701001
р/с 40702810800000010932
в ГПБ (АО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел./факс (495) 909-84-08

_____ /Г.А. Дексбах/

_____ /_____ /

План расположения Объекта долевого строительства на этаже

Застройщик: ООО «ЭЗКС»

Участник долевого строительства:

_____ /Г.А. Дексбах/

_____ / _____ /

ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- перегородки межкомнатные, включая санузлы, обозначаются трассировкой в один ряд из кирпича или ячеистых пенобетонных блоков (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту);

- двери наружные – противопожарные в соответствии с действующими СНиП и СП;
- оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом;
- наличие установленных приборов отопления;
- наличие установленной запорной, регулирующей арматуры;
- электрическая разводка до внутриквартирного щитка (щитка механизации);
- вентиляция с разводкой воздуховодов в санузел и кухню;
- разводка противопожарной сигнализации;
- наличие установленной радиоточки.

Дополнительно: для каждой квартиры имеются установленные приборы учета в МОП.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «ЭЗКС»

Участник долевого строительства:

_____ /Г.А. Дексбах/

_____ / _____ /

Основные характеристики Многоквартирного дома
(в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве)

Вид и назначение Многоквартирного дома	Жилой комплекс с подземной автостоянкой На первом этаже располагаются нежилые помещения свободного назначения и административно-технические помещения. На трех подземных этажах располагается автостоянка на 332 м/места. На остальных этажах располагаются жилые помещения.
Местоположение Многоквартирного дома	г. Москва, ул. Староалексеевская, вл.5.
Этажность Многоквартирного дома	27+3 подземных
Общая площадь Многоквартирного дома	109 418,7 кв.м.
Материал наружных стен Многоквартирного дома	Монолитные железобетонные пилоны и керамзитобетонные, газобетонные блоки толщиной 250 мм, 300 мм, 400 мм, 500 мм с утеплителем б=150 мм и отделкой композитными панелями, керамогранитными плитами по навесной фасадной системе
Материал поэтажных перекрытий Многоквартирного дома	Монолитные железобетонные плиты толщиной 240 мм
Класс энергоэффективности Многоквартирного дома	«А+»
Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома	Не требуется

Застройщик: ООО «ЭЗКС»

Участник долевого строительства:

_____ /Г.А. Дексбах/

_____ / _____ /