

**ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __ VG/_____
многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Москва, Пожарский пер., вл.3, 5/12 стр.1**

город Москва

_____ две тысячи двадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕКТРА», зарегистрированное 06.12.2012г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127747219192, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7702804069, КПП 770201001, юридический адрес: 107996, г. Москва, Кузнецкий мост, д.21/5, эт.5, пом. VI, ком.7 в лице Генерального директора Скосыревой Я.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**» с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем "**Стороны**",

заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. **Жилой дом** - строящийся по адресу: г. Москва, Пожарский пер., вл.5/12, стр.1, вл.3 многоквартирный жилой дом переменной этажности (минимальное количество этажей – 6, максимальное количество этажей – 7) с подземной автостоянкой общей проектируемой площадью 6 078,6 кв.м. Материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки). Материал каркаса жилого дома – монолитный железобетонный каркас. Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия. Класс энергоэффективности – В+. Класс сейсмостойкости – 5 баллов.

1.2. **Объект долевого строительства (Квартира):** __-ти комнатная квартира № _____, являющаяся жилым помещением, расположенная на _____ этаже Жилого дома, общей проектируемой площадью _____ (_____) квадратных метра, общей приведенной площадью _____ (_____) квадратных метра.

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Жилой дом. План Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Жилого дома указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору. Квартира передается Дольщику без отделки.

1.3. **Общая проектируемая площадь Квартиры** - _____ (_____) квадратных метра, является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ЗАО «Строительство и Архитектура Смирнова» и ООО «БЮРО» по внутреннему периметру наружных стен без учета внутренних перегородок, с учетом площади балконов, террас, лоджий, веранд, и иных холодных помещений с соответствующими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для террас и балконов - 0,3; для веранд и иных холодных помещений – 1.

1.4. **Общая приведенная площадь Квартиры** - _____ (_____) квадратных метра, является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ЗАО «Строительство и Архитектура Смирнова» и ООО «БЮРО» с учетом внутренних перегородок и состоит из:

- **Общей площади** _____ кв.м. – сумма площадей всех частей Квартиры включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд Дольщика, связанных с его проживанием в Квартире (в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

- **Площади холодных помещений** _____ кв.м. - площади балконов, террас, лоджий, веранд, и иных холодных помещений с соответствующими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для террас и балконов - 0,3; для веранд и иных холодных помещений – 1.

Стороны признают изменение площади Квартиры на плюс/минус 5 (Пять) процентов допустимым.

1.5. Фактическая площадь – Общая площадь по данным кадастрового учета.

Фактический почтовый адрес и площадь квартир уточняется Сторонами в Акте приема-передачи, подписываемом согласно статье 6 Договора.

1.6. Земельные участки – земельные участки, на которых осуществляется строительство Жилого дома:

1.6.1. Земельный участок 1 – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001051:32, расположенный по адресу: Пожарский переулок, вл. 3, площадью 322 кв.м., принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем 25.01.2016г. внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним за №77-77/011-77/011/023/2015-570/2;

1.6.2. Земельный участок 2 – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001051:133, расположенный по адресу: Пожарский переулок вл. 5/12, стр. 1, площадью 1913 кв.м. принадлежит Застройщику на праве аренды на основании заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы Договора аренды земельного участка № М-01-045659 от 11.11.2014г.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. Правовыми основаниями для заключения настоящего договора являются:

2.1.1. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон);

2.1.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе:

- Разрешение на строительство № 77-210000-013475-2016 от 24.10.2016г.;

- Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-007840-2019 от 08.04.2019г.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-56/8 от 05.02.2018г.

- Заключение о соответствии объекта критериям №77-04-375/9-13 от 20.09.2019г.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»), в том числе на сайте по адресу: <https://villagrace.ru/>

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

2.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Дольщика находятся Земельный участок 1, право аренды Земельного участка 2 и строящийся на них Жилой дом.

2.5. Застройщик не менее чем за три рабочих дня до даты подачи документов на государственную регистрацию настоящего договора производит отчисление в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в размере и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой

компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренные Договором сроки, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику **Квартиру**, а Дольщик обязуется на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора уплатить Цену Договора, указанную в пункте 5.1. Договора, и принять Квартиру по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Для получения по настоящему Договору Квартиры Дольщик обязуется уплатить цену, указанную в п. 5.1. Договора, а также произвести иные платежи, предусмотренные Договором.

4.1.2. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Законом и Гражданским кодексом РФ. При этом Застройщик вправе потребовать у Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Договору.

Дольщик обязан в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения Дольщиком в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (далее – Росреестр) зарегистрированного договора уступки прав по настоящему Договору предоставить Застройщику нотариально заверенную копию зарегистрированного договора уступки.

Письменное согласие Застройщика на перевод долга по Договору может быть выражено путём подписания или проставления на первом листе договора уступки подписи и печати уполномоченного (на основании договора, доверенности или Устава) на то представителя Застройщика, либо путем выдачи Дольщику отдельного письменного документа (справка, письмо и т.д.), выражающего согласие Застройщика с передачей прав и обязанностей по Договору

4.1.3. Дольщик обязуется принять Квартиру в порядке и в сроки, установленные в статье 6 (Шесть) Договора, подписать Акт приема-передачи квартир, а также подать в Росреестр необходимый комплект документов для регистрации права собственности на Квартиру не позднее 3 (Трех) месяцев со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае нарушения указанного обязательства Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 0,01 % в день от Цены договора, указанной в пункте 5.1. за каждый день просрочки.

4.1.4. Дольщик обязуется оплачивать расходы по содержанию Квартиры и Жилого дома, коммунальные платежи, в порядке, предусмотренном в статье 8 (Восемь) Договора.

4.1.5. Дольщик для государственной регистрации настоящего Договора обязуется за свой счет оформить на указанное Застройщиком лицо нотариально удостоверенную доверенность, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора и передать указанные и иные необходимые для государственной регистрации документы Застройщику. Дольщик вправе при подписании настоящего Договора возместить Застройщику расходы на государственную пошлину за регистрацию Договора, подлежащие уплате от имени Дольщика.

4.1.6. В случае, если Дольщиком по настоящему Договору выступает физическое лицо, то на отношения, возникающие на основании такого Договора распространяется законодательство о защите прав потребителей, в части, не урегулированной Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Дольщик самостоятельно несет расходы по составлению технической и кадастровой документации на Квартиру для постановки Квартиры на кадастровый учет.

4.1.8. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

4.1.9. Дольщик подписанием настоящего Договора выражает согласие на раздел, перераспределение, объединение, принадлежащих Застройщику Земельных участков, в результате чего из Земельных участков могут быть образованы новые земельные участки, а также на передачу /их/одного из них в аренду (субаренду) третьим лицам, расторжение договора аренды (субаренды), последующее предоставление в залог в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, на перевод прав и обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

Дольщику разъяснены и он осознает последствия указанных изменений в отношении Земельных участков, на которых ведется строительство Жилого дома, Дольщик признает, что это не приводит к нарушению его прав и интересов.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, указанный в п. 1.1. Договора.

4.2.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, указанные в п.1.2. Договора в порядке, определенном в статье 6 (Шесть) Договора. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры все обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.2.3. Застройщик осуществляет государственную регистрацию Договора не позднее 4-х (Четырех) месяцев со дня его подписания при условии предоставления Дольщиком всей необходимой документации согласно п.4.1.5. Договора.

4.2.4. В Цену договора, указанную в п.5.1. Договора, не включены расходы по государственной регистрации Договора (государственная пошлина), расходы по составлению технической и кадастровой документации на Квартиру, а также расходы по государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру. Стоимость услуг Застройщика по государственной регистрации Договора включена в Цену договора, указанную в п.5.1. Договора.

4.2.5. Застройщик в интересах всех Дольщиков осуществляет без доверенности ведение общих дел по данному Договору, включая выбор управляющей компании, подписание договоров, в том числе с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

4.2.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.6.7. Договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Дольщик за получение по настоящему Договору права на Квартиру должен выплатить Застройщику сумму в размере _____ (_____) рублей (Цена договора), НДС не облагается. Цена договора корректируется в соответствии с п.10.3. Договора.

Дольщик соглашается с тем, что Цена договора определена как сумма денежных средств в размере до 25 % от цены договора (НДС не облагается) на оплату услуг Застройщика и оставшаяся сумма на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и Жилого дома.

В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство Жилого дома, неиспользованная часть с момента полного исполнения Застройщиком своих обязательств перед Дольщиком согласно пункта 4.2.2 Договора остается в распоряжении Застройщика как экономия строительства и возврату Дольщику не подлежит. В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на

возмещение затрат на строительство Жилого дома Застройщик покрывает ее за свой счет, включая сумму на оплату услуг Застройщика.

5.2. Для оплаты Цены договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, Дольщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в размере _____ (_____) в _____ (банк-эмитент). Для зачисления денежных средств на покрытие аккредитива Дольщик открывает текущий счет в _____. Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Застройщику по системе Клиент-Банк. Исполняющим банком по аккредитиву является _____.

Условием оплаты аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку реестра счетов в соответствии с нормативными документами ЦБ РФ, с приложением копии настоящего договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Срок действия аккредитива до _____ года.

Срок для предоставления документов для выплаты по аккредитиву – в течение срока действия аккредитива. Обязанность Дольщика по выплате Цены договора считается исполненной со дня зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

Расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Застройщик.

Оплата Цены договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора производится Дольщиком не позднее _____ г.

5.3. После оплаты всей Цены договора, указанной в п. 5.1 Договора, Стороны составляют Акт об оплате.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

6.1. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома и вводит его в эксплуатацию в срок – **до 31 марта 2021 года**. Застройщик имеет право получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно. О вводе Жилого дома в эксплуатацию Застройщик уведомляет Дольщика путем отправления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением по указанному в статье 13 (Тринадцать) Договора адресу Дольщика.

6.2. Передача Квартиры Дольщику производится **в течение шести месяцев после ввода** Жилого дома в эксплуатацию, **но не позднее 01.10.2021 года** по подписываемому Сторонами или уполномоченными представителями Сторон акту приема-передачи (далее – Акт). Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры. Дольщик обязан осмотреть Квартиру и прибыть в офис Застройщика, расположенный по адресу: г. Москва, Кузнецкий мост, 21/5, подъезд 2, этаж 3 для подписания Акта в течение одного месяца со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п. 6.1. Договора. В случае, если после ввода Жилого дома в эксплуатацию права и обязанности по настоящему Договору переданы Дольщиком третьему лицу в соответствии с п. 4.1.2. Договора, уведомление о вводе Жилого дома в эксплуатацию, сделанное Застройщиком Дольщику, действительно и для лица, которому переданы права и обязанности. В случае нарушения Застройщиком условия об уведомлении Дольщика, указанного в пункте 6.1. Договора, в том числе, но не исключительно, в части сроков уведомления и порядка передачи уведомления, Дольщик вправе отказаться от досрочного принятия Квартиры.

6.3. В случае обнаружения недостатков в передаваемой Квартире Дольщик вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем он обязан сообщить до подписания Акта. На основании заявления Дольщика Стороны составляют акт о выявленных недостатках, в котором указывается полный перечень выявленных недостатков и согласованные сроки их устранения.

6.4. С момента подписания Акта Квартира будет считаться переданной по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Дольщика, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.5. Стороны подписывают Акт в срок, указанный в п. 6.2. Договора. При не подписании Дольщиком Акта в указанный срок, Застройщик не отвечает за вызванное этим нарушение срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 6.2. Договора. Неисполнение Дольщиком обязательства по принятию Квартиры в срок, указанный в п. 6.2. Договора, рассматривается как уклонение Дольщика от принятия Квартиры, дающее Застройщику право составить односторонний акт приема-передачи в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.6. Дольщик после подписания Акта не вправе осуществлять выполнение любых работ, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы без разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов и в нарушение установленного ими порядка и без разрешения Застройщика (Управляющей компании).

6.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры или отказе Дольщика от принятия Квартиры, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения, либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу, указанному в статье 13 (Тринадцать) Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Дольщику уведомления вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого акта. При этом Стороны договорились, что отказ Дольщика от принятия Квартиры в связи с нарушением Застройщиком условия об уведомлении Дольщика, указанного в пункте 6.1. Договора, в том числе, но не исключительно, в части сроков уведомления и порядка передачи уведомления, не является уклонением Дольщика от принятия Квартиры.

7. ГАРАНТИЙНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

7.1. Застройщик гарантирует, что качество передаваемой Квартиры будет соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительному регламенту и другим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и Договором. Гарантийный срок на Квартиру по требованиям, указанным в настоящем пункте, устанавливается на срок равный пяти годам.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Акта, и не распространяется на установленное оборудование. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав предмета настоящего договора составляет три года.

8. ОПЛАТА РАСХОДОВ

8.1. С даты подписания Акта Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Квартиры и содержанием Жилого дома: плату за содержание и ремонт Квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в Жилом доме возникает с момента возникновения права собственности на Квартиру, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. Дольщик несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади Квартиры.

Дольщик несет расходы, возникающие в связи с обслуживанием Квартиры и содержанием Жилого дома, в соответствии с договором, заключаемым Дольщиком с Застройщиком или третьим лицом - Управляющей организацией, действующей по

поручению Застройщика (далее – Управляющая организация). Дольщик обязуется заключить указанный договор не позднее даты подписания Акта.

Дольщик обязуется за первые 6 (Шесть) месяцев с даты подписания Акта внести на основании счета, выставленного Застройщиком или Управляющей организацией, авансовый платеж на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Квартиры и содержанием Жилого дома.

В дальнейшем Дольщик обязуется ежемесячно с учетом ранее внесенного аванса вносить оплату на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Квартиры и содержанием Жилого дома, по счетам, выставленным Застройщиком или Управляющей организацией, в предусмотренном законодательством порядке.

8.3. После получения счетов от ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций Управляющая компания производит расчеты из сумм авансовых платежей Дольщика, а в последующем – выставляет ежемесячные счета Дольщикам. Дольщик оплачивает выставленные счета не позднее 3 (Трех) дней со дня получения счета от Застройщика или Управляющей организации.

8.4. Суммы, внесенные Дольщиком, согласно настоящей статье, расходуются Застройщиком (Управляющей организацией) самостоятельно по мере выставления счетов ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

8.5. В случае неисполнения Дольщиком своего обязательства, предусмотренного настоящей статьёй Договора, все штрафные санкции в части переданной Застройщиком Дольщику Квартиры, налагаемые на Застройщика и/или Управляющую организацию ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, уплачиваются Дольщиком за свой счет.

8.6. Право собственности на Квартиру возникает с момента государственной регистрации права собственности Дольщика в Едином государственном реестре недвижимости.

8.7. В случае если Застройщик (Управляющая организация) с даты подписания Дольщиком Акта понес расходы в связи с обслуживанием Квартиры и содержанием Жилого дома (в том числе по причине не перечисления Дольщиком средств согласно настоящей статье Договора), Дольщик обязуется возместить понесенные Застройщиком (Управляющей организацией) расходы в течение семи календарных дней с даты получения соответствующего требования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае просрочки Дольщиком оплаты цены Договора по условиям п. 5.2. Договора Застройщик вправе взыскать неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае просрочки Дольщиком оплаты цены Договора на срок более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и взыскать с Дольщика неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента расторжения Договора.

9.3. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных статьёй 8 (Восемь) Договора, все штрафные санкции в части переданной Дольщику квартиры, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими Жилой дом, возмещаются Дольщиком за свой счет.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Дольщику Квартиры, ее соответствия строительно-техническим

нормам и правилам является выданное разрешение на ввод законченного строительством Жилого дома в эксплуатацию и подписанный сторонами Акт.

10.2. Дольщик после государственной регистрации его права собственности на Квартиру вправе производить перепланировку и переоборудование только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов в порядке, установленном законодательством РФ.

10.3. Стороны договорились о том, что Цена договора изменяется в связи с изменением Общей площади Квартиры по данным кадастрового учета. Стоимость одного квадратного метра для перерасчета устанавливается в размере _____ (_____) рублей:

10.3.1. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Квартиры будет превышать Общую площадь, установленную в пункте 1.4. настоящего Договора, то Дольщик обязуется произвести доплату за квадратные метры, превышающие Общую площадь, указанную в пункте 1.4. настоящего Договора, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления.

10.3.2. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей площади установленной в пункте 1.4. настоящего Договора, то Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного уведомления.

10.4. Одностороннее расторжение Договора и изменение его условий по требованию одной из сторон, в т.ч. по ст.451 ГК РФ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. ФОРС – МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, в том числе: землетрясение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, забастовки, изменение законодательства РФ, предусматривающее прямой запрет на какие-либо действия сторон по Договору, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления сторон сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.4. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

12.2. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой составляющей частью Договора и подлежат государственной регистрации.

12.3. Все споры по Договору решаются в установленном законом порядке.

12.4. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своего юридического, почтового и фактического адресов, номеров телефонов, факсов и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые Сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в разделе 13 (Тринадцать) Договора, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

12.5. На момент подписания Договора Дольщик ознакомлен с Проектной декларацией Застройщика, размещенной на сайте www.villagrace.ru и подтверждает соответствие условий настоящего Договора информации, указанной в Проектной декларации.

12.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

1. Приложение №1 – План Квартиры, с указанием ее расположения на этаже Жилого дома.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕКТРА», зарегистрированное 06.12.2012г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127747219192, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7702804069, КПП 770201001, юридический адрес: 107996, г. Москва, Кузнецкий мост, д.21/5, этаж 5, пом. VI, комната 7. Расчетный счет № 40702810540000039237 в ПАО «Сбербанк» г. Москва
Корр. счет 30101810400000000225; БИК 044525225

Скосырева Я.В.

ДОЛЬЩИК:
