

Договор №**
участия в долевом строительстве жилого дома

Московская область г. Ивантеевка

«**» **** 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом», ИНН 5003031856, КПП 503801001 ОГРН 1035000911362 свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 002502420, дата государственной регистрации: 19.03.2003г., наименование регистрирующего органа Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №14 по г. Видное Московской области, место нахождения юридического лица: 141280, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Заводская, д.14 А, в лице Генерального директора **Мотринец Михаила Васильевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и **гр.**, ****года рождения, место рождения: ***, пол: **, паспорт:**, выдан: **, код подразделения:**, проживающая(ий) по адресу:****, далее именуемая(ый) «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Жилой дом – 15-17 этажный жилой дом (поз. №1 по ППТ) со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу: Московская область, город Ивантеевка, ул. Заводская (земельный участок с кадастровым номером 50:43:0030301:2765).

Сведения о многоквартирном жилом доме:

Этажность: 17-19 этажей;

Площадь: 59 267,6 кв.м;

Класс энергоэффективности: В;

Сейсмостойкость: 6 баллов.

Материал наружных стен: монолитный железобетонный

Материал перекрытий: монолитный железобетонный.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) указанное в п.3.2. Договора и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Площади Объектов долевого строительства – ориентировочные планируемые площади Объектов долевого строительства, определяемые согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен квартир, являющихся Объектами долевого строительства и состоящие из сумм площадей всех частей квартир, являющихся Объектами долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом. В соответствии с условиями настоящего Договора площадь Объектов долевого строительства уточняется по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся Объектами долевого строительства (далее по тексту – «данные технической инвентаризации»), проводимым уполномоченными организациями технического и кадастрового учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, в том числе БТИ.

Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке проектной документацией Жилого дома на момент подписания Договора указана в п.3.2 Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика.

ГОСТ - государственные стандарты, действующие в РФ.

СНиП - строительные нормы и правила, действующие в РФ.

Федеральный закон - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Росреестр – территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации.

1.2. Слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу Договора.

Статья 2. Юридические основания к заключению настоящего Договора

2.1. Застройщик - ООО «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом» - юридическое лицо, имеющее земельный участок на праве аренды и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

2.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

2.1.2. учредительные документы Застройщика;

2.1.3. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

2.1.4. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

2.1.5. разрешение на строительство № RU50-43-10692-2018 от 14 мая 2018 года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

2.1.6. Заключение, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданного 19 июня 2018 года Главным Управлением государственного строительного надзора Московской области.

2.1.7. размещение проектной декларации на сайте www.ivanteevka.su в соответствии с Федеральным законом 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»;

2.1.8. договор аренды земельного участка № 470 от 19.07.2018 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «17» августа 2018 года, № 50:43:0030301:2765-50/018/2018-4, в отношении земельного участка, предоставленного для использования в целях: «под размещение многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой». Категория земель: «земли населенных пунктов», общей площадью – 9800 м², расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Заводская, кадастровый номер: 50:43:0030301:2765.

2.1.9. Заключение, о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 15.07.2019 года.

2.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства по требованию последнего в соответствии с Федеральным законом, в том числе с документами, указанными в подпунктах 2.1.1.- 2.1.7. Договора, и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

2.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора:

3.1.1. Застройщик обязуется:

Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 50:43:0030301:2765, по строительному адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Заводская, в том числе выполнить работы по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому;

3.1.1.1. Осуществить строительство Жилого дома в срок не позднее 14 июля 2022 года, получить в установленном законодательством порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в комплектации согласно приложению №1 Договора, в сроки, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и, соответственно, срок передачи Квартиры Участнику, указанные в настоящем пункте и п. 6.1.3. Договора, могут быть изменены, в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ), введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области. В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

3.1.1.2. Под комплектацией Объекта долевого строительства понимается объем работ, перечень систем инженерного обеспечения и иные существенные характеристики жилых и нежилых помещений, являющихся Объектами долевого строительства.

3.1.2. Участник долевого строительства обязуется в порядке и в сроки, указанные в Договоре, уплатить Застройщику определенную Договором цену Объекта долевого строительства, указанного в пункте 4.2. Договора (далее по тексту – «цена Объекта долевого строительства») и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является следующее жилое помещение в многоэтажном жилом доме:

- Условный номер квартиры №**
- Этаж: *
- Секция:*
- Общая площадь квартиры с учетом веранды (с коэффициентом 1,0): ** кв.м.
- Общая площадь без учета веранды :** кв.м;
- Количество комнат:*

Площадь объекта проектная, окончательная площадь объекта будет определена на основании данных технической инвентаризации, номер квартиры – условный, после ввода в эксплуатацию Жилого дома будет присвоен номер, согласно адресной программе.

3.2.1. Объект долевого строительства передается без проведения отделочных работ в соответствии с проектно – сметной документацией на строительство Дома.

Характеристика и комплектация Объекта долевого строительства приведена в Приложении № 1 настоящего Договора.

Планировка Объекта долевого строительства, местоположение на этаже приведены в Приложении № 2 настоящего договора (Объект долевого строительства на плане заштрихован).

3.3 Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

Статья 4. Цена Объекта долевого строительства

4.1. Стоимость 1 (одного) квадратного метра помещений Объекта долевого строительства, принимается равной *** (***) рублей, 00 копеек.

4.2. Цена Объекта долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра помещений Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1. Договора, на общую площадь помещений с учетом лоджий и веранд с понижающим коэффициентом, составляющих Объект долевого строительства.

Общая стоимость Объекта долевого строительства составляет *** (***) рублей, 00 копеек.

4.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.4. настоящего договора.

4.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями

действующего законодательства;

4.4.2. изменения проектной площади Объекта долевого участия, в том числе общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого участия по результатам выполнения технической инвентаризации.

4.5. Цена Объекта долевого строительства не включает в себя:

- государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией в Росреестре настоящего Договора и государственной регистрацией в Росреестре права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и государственной регистрацией права собственности на объект (в том числе расходы по нотариальному удостоверению сделки в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины.
- расходы по выполнению технической инвентаризации и кадастровых работ на Объекте долевого строительства, несёт Застройщик.
- государственная регистрация настоящего договора, не является предметом настоящего договора. При этом правоотношения, связанные с оформлением государственной регистрации настоящего договора фиксируется в отдельном договоре.

Статья 5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Цена Договора составляет ** (***) рублей, 00 копеек. Все денежные суммы, предусмотренные Договором, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях в безналичном порядке без НДС, либо любым другим способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

5.2. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 5.1. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 14 Договора. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области путем перечисления на расчетный счет Застройщика, в следующем порядке:

- ** (***) рублей, 00 копеек в течение 5 (Пяти) календарных дней, с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;
- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в размере *** (***) рублей, 00 копеек в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: получатель ООО «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом» ИНН 5003031856, КПП 503801001, ОГРН 1035000911362, р/с 40702810740000040518 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 3010 1810 4000 0000 0225, БИК 044525225.

5.4. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4.1. Факт расторжения договора не освобождает участника долевого строительства от уплаты пени, начисленных за просрочку платежей по договору участия в долевом строительстве.

5.5. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение или уменьшение Общей Площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2 Договора, то цена Объекта долевого

строительства подлежит корректировке, в связи с чем, Стороны производят дополнительные взаиморасчёты в следующем порядке:

если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение Общей Площади Объекта долевого строительства, Стороны производят дополнительные взаиморасчеты, на основании Акта приема-передачи объекта долевого строительства, по которому Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2. Договора, и размером цены установленной на основании данных технической инвентаризации фактической площади Объекта долевого строительства, (далее по тексту – «фактическая площадь Объекта долевого строительства».) При этом подписания, какого либо дополнительного соглашения, не предусматривается;

если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение Общей Площади Объекта долевого строительства, Стороны производят дополнительные взаиморасчеты, на основании Акта приема-передачи объекта долевого строительства, по которому Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2. Договора, и размером цены фактической площади Объекта долевого строительства». При этом подписания, какого либо дополнительного соглашения, не предусматривается.

Дополнительные расчеты между Сторонами в связи с изменением цены Объекта долевого строительства на основании настоящего пункта должны быть произведены Сторонами не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня уведомления Застройщиком, Участника долевого строительства, об изменении Общей Площади Объекта долевого строительства (на основании данных технической инвентаризации) и изменении цены Объекта долевого строительства.

Окончательная цена Объектов долевого строительства и цена договора, определяются и расчеты между Сторонами производятся, исходя из общих площадей квартир включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

5.6. С момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, участник обязан в полном объеме оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома (по выбору застройщика), расходы за коммунальные услуги, расходы по обслуживанию и эксплуатации мест общего пользования, соразмерно доле в площади помещений общего пользования многоквартирного дома.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Застройщик обязан своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории прилегающей к Жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома и обеспечить передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.1.2. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно для строительства (создания) Объекта долевого строительства, благоустройства прилегающей к Жилому дому территории, выполнения иных работ, необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.1.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 14 сентября 2022 года. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного Договором срока, при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства.

6.1.4. Застройщик не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства или не менее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Застройщик имеет право требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.2.2. Застройщик имеет право вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

6.2.3. Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в случае уклонения последнего от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный пунктом 7.1.2. настоящего договора.

Статья 7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Участник долевого строительства обязан в сроки определенные Договором, своевременно оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства (указанную в пункте 4.2. Договора) с учетом корректировок цены Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 5.5. Договора. До подписания Акта приема – передачи объекта, участник не должен иметь задолженности по оплате цены договора. Застройщик вправе приостановить передачу объекта до полной оплаты цены договора (в этом случае, застройщик не будет считаться, нарушившим срок передачи объекта по настоящему договору.)

7.1.2. После выполнения обязательств по оплате цены договора и получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение **7 (семи)** рабочих дней, с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче.

7.1.3. Приемка объекта участником должна быть осуществлена в течение 3 (трёх) дней, с момента её начала.

7.1.4. При нарушении участником сроков, указанных в п.п. 7.1.2.; 7.1.3., а так же в случае возврата сообщения застройщика, с отметкой оператора почтовой связи об отказе участника долевого строительства от получения указанного сообщения или отсутствие его по указанному в настоящем договоре почтовому адресу, Участник долевого строительства, признаётся уклоняющимся от принятия объекта долевого строительства, объект считается переданным участнику без недостатков, о чем застройщик составляет соответствующий односторонний Акт, при этом в соответствии со ст. 8 закона 214-ФЗ, риск случайной гибели объекта признаётся перешедшим к участнику со дня составления застройщиком одностороннего Акта.

7.1.5. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства или жилого дома, участник долевого строительства вправе потребовать только безвозмездного устранения недостатков объекта, немедленно подать заявление застройщику, в форме Акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре. Под существенными недостатками стороны понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

7.1.6. В случае, если Застройщиком будут понесены расходы на содержание Объектов долевого строительства и общего имущества Жилого дома, а также расходы на коммунальные услуги в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома после подписания Акта приема-передачи Объектов долевого строительства и до даты регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить понесенные Застройщиком расходы при условии предоставления последним подтверждения произведенных расходов.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить ремонтно-строительные работы в квартире, являющейся Объектом долевого строительства, в том числе не производить переоборудование, перепланировку и/или переустройство квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, а также не производить ремонтно-строительные работы, затрагивающие фасадную часть и/или несущие конструкции Жилого дома, без предварительного письменного на то согласия Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам. В этом случае Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания договора об уступке прав требования по Договору и направить Застройщику экземпляр зарегистрированного в Росреестре договора об уступке прав требования в течении 10 (Десяти) дней с момента его государственной регистрации.

7.2.1.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2.1.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора в Росреестре, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах Росреестра.

7.2.2 Участник долевого строительства имеет право расторжения или одностороннего отказа от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом. Уведомление о расторжении или об отказе от исполнения Договора должно быть направлено Участником долевого строительства Застройщику в письменном виде.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства Застройщику, в

соответствии с настоящим договором, производится Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения Договора.

7.3 Участник долевого строительства извещён, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по эксплуатации Домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема передачи объекта Долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные расходы на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими нормами.

Статья 8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Застройщиком Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства недостатки, нарушающие качество Объекта долевого строительства, определение которого дано в пункте 8.1. Договора, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок.

Гарантийный срок на имущество входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

8.4. В случае если Объект долевого строительства создан Застройщиком с нарушением условий Договора и иных обязательных требований, указанных в пункте 8.1. Договора, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с недостатками, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования, Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение двух месяцев.

8.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, который не проводился Застройщиком или привлеченными Застройщиком лицами.

Статья 9. Способ обеспечения обязательств по Договору

9.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:43:0030301:2765, предоставленный Застройщику на основании договора аренды земельного участка № 470 от 19.07.2018 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «17» августа 2018 года, № 50:43:0030301:2765-50/018/2018-4, и строящегося на этом земельном участке объекта недвижимости, указанного в п. 3.1.1.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. ст. 12.1 – 15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 4 ст. 340 Гражданского кодекса РФ.

Залог права аренды на земельный участок не распространяется на иные объекты недвижимости (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), возведенные на земельном участке, указанном в настоящем пункте.

9.2. В связи с созданием Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд) Застройщик до представления Договора на его государственную регистрацию в орган регистрации прав производит обязательное отчисление (взнос) на номинальный счет Фонда, в порядке и сроки определяемые законодательством РФ.

Статья 10. Срок действия настоящего Договора

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 10.2. Договор считается полностью исполненным Сторонами с момента подписания ими Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и уплаты Участником долевого строительства предусмотренных настоящим Договором денежных средств, в полном объеме, а также в иных случаях, предусмотренных Договором. Обязательства, принятые на себя Сторонами в период действия Договора, а также длящиеся обязательства, которые подлежат исполнению в течение установленного действующим законодательством и/или настоящим Договором срока должны быть исполнены и при прекращении действия настоящего Договора.

Статья 11. Порядок разрешения споров

- 11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий.
- 11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 12. Ответственность Сторон

- 12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в размерах, установленных Федеральным законом.
- 12.3. Возмещение убытков в случае неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора за неисполнение Участником долевого строительства Договора не освобождает Участника долевого строительства от исполнения Договора, если иное не предусмотрено Договором.

Статья 13. Обстоятельства непреодолимой силы. Освобождение от ответственности

- 13.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.
- 13.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком.

Сторона, для которой исполнение обязательств по Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой РФ или иным компетентным органом.

13.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

13.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (Тридцати) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления другой Стороне соответствующего извещения заказным письмом не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий Договора.

Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

Статья 14. Заключительные положения

- 14.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации.
- 14.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
- 14.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 14.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны не позднее 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.
- 14.5. Термины, используемые в Договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как, толкованию, согласованному Сторонами в Договоре.
- 14.6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку его персональных данных в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.
- 14.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации в Росреестре в установленном законодательством порядке.
- 14.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Росреестра.

Адреса и реквизиты сторон:

«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом» Местонахождение: Российская Федерация, 141280, Московская обл. гор. Ивантеевка, ул. Заводская, д.14А, ИНН 5003031856 КПП 503801001 ОГРН 1035000911362 р/с 40702810740000040518 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 3010 1810 4000 0000 0225 БИК 044525225 Тел.(495)- 532-83-83	«Участник долевого строительства»: Тел. e-mail:***
---	---

Подписи сторон:

Генеральный директор
**ООО «Специализированный застройщик
«Казачий торговый дом»:**

_____ **Мотринцев М.В.**

«Участник долевого строительства»:

Характеристика и комплектация Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства - квартира №** расположена в жилом доме по строительному адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Заводская (кадастровый номер земельного участка: 50:43:0030301:2765) , и имеет следующие характеристики:

- * Общая проектная площадь с учетом площади помещений вспомогательного использования- ** кв.м., в том числе жилая площадь – ** кв. м.;
- *Количество жилых комнат (проектное) –*;
- *Этаж -*;
- *Секция-*;
- *Межкомнатные перегородки;
- *Стены- не оштукатуриваются;
- *Пол – ж/б монолитные перекрытия;
- *Потолок -ж/б монолитные перекрытия без подготовки под отделку;
- *Окна –ПВХ, двухкамерный стеклопакет;
- * Остекление лоджии, веранды;
- *Входная дверь в Объект долевого строительства;
- *Межкомнатные двери не устанавливаются;
- *Электропроводка- вводной щит в квартиру;
- *Канализация, водопровод- ввод в Объект долевого строительства с установкой приборов учета;
- *Отопление- 100% в объеме по проекту;
- *Слаботочная разводка –до этажного щита (телевидение, телефон);
- *Сантехническое оборудование не устанавливается;
- *Кухонная плита не устанавливается.

<p>«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом» Местонахождение: Российская Федерация, 141280, Московская обл. гор. Ивантеевка, ул. Заводская, д.14А, ИНН 5003031856 КПП 503801001 ОГРН 1035000911362 р/с 40702810740000040518 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 3010 1810 4000 0000 0225 БИК 044525225 Тел.(495)- 532-83-83</p>	<p>«Участник долевого строительства»:</p>
<p>Генеральный директор _____ /Мотринец М.В./</p>	<p>«Участник долевого строительства»: _____/</p>

Планировка Объекта долевого строительства
(кв. №**, этаж *, секция *)

«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик «Казачий торговый дом»	«Участник долевого строительства»:
Генеральный директор _____ /Мотринец М.В./	_____ /