ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № мтНомерДоговора

г. Москва мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью «Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П. Зотова», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Кузнецова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

мтКРТ_Гражданство_склон, мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО, мтКРТ_Именуемый_склон в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером №77:01:0004019:1003 общей площадью 16 480 кв. м., находящемся у Застройщика на праве собственности, расположенном по адресу: **г. Москва, Ходынская ул., вл.2, стр.1, 2, 4-7, 9-11, 13, 18, 22, сооружение 3** (далее– «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник в соответствии с настоящим Договором обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является **жилое помещение (квартира)** со свободной планировкой (без внутриквартирных перегородок) без лоджии/балкона и проведения каких-либо отделочных работ, далее по тексту Договора именуемое «Квартира», со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Назначение объекта долевого строительства	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м^2	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м^2		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м^2	
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м^2	Наименование помещения	Площадь (проектная), м^2
	жилое помещение				1			-	-

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены по окончании строительства Здания по результатам обмеров Квартиры кадастровым инженером.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры кадастровым инженером.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая общая площадь Квартиры на момент передачи Квартиры Участнику будет отличаться от Проектной общей площади Квартиры в большую или в меньшую сторону. [КОН1]Фактическая общая площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Здания содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - 4 квартал 2018 года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику - **не позднее 01.02.2019 года**.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания (п. 1.1. Договора), и строящееся Здание считаются находящимися в залоге у Участника (залогодержателя).

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»), и (или) Договором;

2) уплата 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 Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Квартиры Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт»), такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.7. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство Здания осуществляется с привлечением для проектного финансирования заемных кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (далее - «Банк ВТБ (ПАО)») на основании Кредитного соглашения № 4068 от 25 августа 2016 года (далее - «Кредитный договор»). Согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве», а также согласно Договору ипотеки в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по указанному Кредитному договору земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, а также Квартира и строящееся Здание находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО).

1.8. Наряду с залогом, указанным в п.1.6. Договора, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее – «договор страхования») со страховой организацией (далее - «страховщик»).

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он:

- ознакомлен с условиями договора страхования;

- выражает свое согласие на передачу Застройщиком страховщику с целью подготовки страхового полиса (договора) сведений о персональных данных Участника, указанных в настоящем

Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Квартиры.

1.9. Квартира передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки внутриквартирных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы», «отделочные материалы», «оборудование жилых квартир») и т.д.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Квартиры в Здании с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Квартиру в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П. Зотова» от 24 августа 2016 года, зарегистрированный 13 сентября 2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 77 № 009961535, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 20 декабря 2006 года за ОГРН № 1067761327259;

в) Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, серия 77 № 009961536 от 20 декабря 2006 года, поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №3 по г. Москве, ИНН 7703620610, КПП 770301001;

г) Разрешение на строительство №RU77181000-003907, выданное 07 сентября 2009 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

д) Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок (п. 1.1. Договора), бланк: 77 АС 627376, выданное 28.12.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем 04.09.2008 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77-14/007/2008-651;

е) Проектная декларация на строительство Здания (ранее и далее- «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: http://presnya.city/.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

3.1.2. Использует полученные от Участника денежные средства в целях, установленных статьей 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств в части затрат Застройщика на строительство Здания;
- обеспечивает получение Участником Квартиры.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и законодательством.

3.1.5. Не менее чем за месяц до наступления даты, предусмотренной п. 1.5. Договора, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик в сроки, установленные настоящим Договором, передает ему по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

Обязательство Застройщика по передаче Квартиры является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора в полном объеме в соответствии с разделом 4 Договора.[КОН2]

3.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора отсутствуют обременения Квартиры, а также гарантирует, что Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой, за исключением обременения, указанного в п.1.7. настоящего Договора.

3.1.8. Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.~~9~~10. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

а) учредительные документы Застройщика;

б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.~~10~~11. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

а) разрешение на строительство;

б) проектную документацию;

в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.~~11~~12. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Здания и Квартиры.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Здания и Квартиры выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ в отношении Здания и Квартиры), при условии, что кадастровый инженер соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Участник обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно

соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный абз.1 п. 3.2.2. Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»), Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения вышеуказанного сообщения Участником, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента оформления одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п.9.6.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения Участником договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры Участник компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта до заключения Участником договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающихся с Участника платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. ~~Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.~~ [КОНЗ]Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Участника, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.2.8. Участник в день подписания Передаточного акта обязуется заключ~~ае~~ить с Управляющей организацией договор управления Зданием.

При этом Участник уведомлен о том, что Управляющая организация вправе заявить Участнику требование об оплате авансом платы за содержание Квартиры и коммунальные услуги за период два месяца, если иной срок не будет предусмотрен договором управления Зданием.~~Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.~~

3.2.9. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки (в том числе Банк ВТБ (ПАО)), земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося Здания на указанном земельном участке (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог Квартиры.

3.2.11. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания (раздела, объединения, перераспределения, выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания, представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком права собственности Застройщика на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со статьей 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.12. При необходимости в целях межевания (раздела/объединения/ перераспределения/ выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.13. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Квартиры, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена Договора на момент его заключения составляет **_____ (_____) рублей _____ копеек**. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика (Вознаграждения Застройщика).

4.1.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры, составляет 80% (Восемьдесят процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, НДС не облагается. Оставшиеся 20% (Двадцать процентов) - Вознаграждение Застройщика, НДС не облагается.

В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Квартиры и Вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания Передаточного акта либо оформления одностороннего акта о передаче Квартиры, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства Здания в качестве дополнительного Вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.2. Фиксированное Вознаграждение Застройщика определяется в два этапа:

Первый этап - с момента заключения Договора до даты оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Блока Здания.

Второй этап - со дня, следующего за днем оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Блока Здания, до даты подписания Передаточного акта либо оформления одностороннего акта о передаче Квартиры.

При этом размер фиксированного Вознаграждения Застройщика, определяемый в порядке, предусмотренном абзацем 2 п. 4.1.1. Договора распределяется следующим образом:

- по результатам завершения первого этапа - 80% (Восемьдесят процентов) от общего размера фиксированного Вознаграждения Застройщика;

- по результатам завершения второго этапа - 20% (Двадцать процентов) от общего размера фиксированного Вознаграждения Застройщика.

4.2. Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739207462, ИНН 7702070139, корр./счет RUR № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК 044525187 (~~Банке _____, ОГРН _____, ИНН _____, корр./счет RUR № _____ в _____, БИК _____ (~~далее ~~–~~ «Банк») в размере (___) рублей 00 копеек, на следующих условиях:

- Плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- Получатель средств по аккредитиву – Застройщик;
- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк;
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ извещения Получателя средств об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: fatjushina_v@mr-group.ru~~_____~~.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- ~~_____~~Условие исполнения аккредитива: предоставление Застройщиком в Исполняющий банк скан-копии Договора участия в долевом строительстве № ____ от _____, со штампом регистрационной надписи о государственной регистрации Договора.

Все расходы в соответствии с тарифами Банка-эмитента и Исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый в Банке для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов, соответствующих условиям аккредитива, в Исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением Исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.8. Договора обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.2. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.2. срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

4.3. Цена Договора подлежит изменению в случае, если Фактическая общая площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Здания кадастровым инженером, будет больше или меньше Проектной общей площади Квартиры.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

Рд = Р1 х S, где

Рд - Цена Договора;

Р1– цена единицы Фактической общей площади Квартиры (далее – «Цена единицы Фактической общей площади Квартиры»), которая составляет **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S – Фактическая общая площадь Квартиры.

4.4. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.3. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае, если Фактическая общая площадь Квартиры окажется больше Проектной общей площади Квартиры, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической общей площадью Квартиры и Проектной общей площадью Квартиры, умноженную на Цену единицы Фактической общей площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.2. В случае, если Фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей площадью Квартиры и Фактической общей площадью Квартиры, умноженную на Цену единицы Фактической общей площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

4.4.3. При передаче Квартиры Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4.1., п. 4.4.2. Цена Договора.

4.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и начинает исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

В случае, если Участником является гражданин, то за нарушение срока устранения предусмотренных настоящим пунктом Договора недостатков (дефектов) Квартиры Застройщик уплачивает Участнику за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее- Закон «О защите прав потребителей»). Если недостаток (дефект) Квартиры не является основанием для признания Квартиры непригодной для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню, штраф) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном абз. 2 п. 3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» и настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п.1.5. Договора срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 5.4, 6.2., 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

6.6. Участник вправе:

6.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Здания при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Здания, в том числе в случае отклонения Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) более чем на 5% (Пять процентов);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Здания;

4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.6.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Настоящий Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.5. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за установленным настоящим пунктом Договора исключением, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменение Цены Договора на основании п. 4.3. Договора не требует оформления дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.5. 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, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

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, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе страховщику, органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.6.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу http://presnya.city/, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте http://presnya.city/ в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.6.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.6.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;

Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, так же то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;[КОН4] [БКГ5]

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Здания поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

9.9. Участник уведомлен о том, что после подписания Передаточного акта у него возникает право стать участником общего собрания лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче, проводимого в форме очно-заочного голосования по инициативе Застройщика, как правообладателя части помещений в Здании, в порядке предусмотренном статьями 44-45 Жилищного кодекса РФ, с повесткой дня, содержащей предусмотренные законодательством и процедурой голосования вопросами, включая вопрос о выборе одного из способов управления Зданием в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

9.10. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части, а также режим использования данного земельного участка или его части в целях соблюдения требований, предъявляемых к детским образовательным организациям, которые будут расположены в Здании.

9.11. Участник[КОН6] уведомлен о том, что в проект Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Квартиры. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет по электронному адресу http://presnya.city/.

9.12. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Квартира будет передана Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно разделу 4 Договора, то в отношении Квартиры у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Квартиры подлежит государственной регистрации на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Квартиры в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Квартиру зарегистрировать залог Квартиры в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

9.12.1. Указанный в п.9.12. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

1) оплате Цены Договора в полном объеме;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям раздела 4 Договора.

9.12.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

9.12.3. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по настоящему Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

9.12.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник долевого строительства (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

9.12.5. Залог Квартиры в пользу Застройщика, возникший на основании п.9.12. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Квартиры в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

9.~~11~~13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.~~12~~14. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 – Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П. Зотова»
ОГРН 1067761327259
ИНН 7703620610, КПП 770301001
Место нахождения: 123022, Россия,
г. Москва, ул. Ходынская, д.2, стр.1
Р/с №40702810200160001136
в БАНК ВТБ (ПАО)
К/с №30101810700000000187
БИК 044525187

Генеральный директор

_____/ А.А. Кузнецов
(подпись, печать)

Участник:
мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО
мтКлиентВсеПаспортДанныеБезФИО

Почтовый адрес для пол
мтКлиентПочтовыйИндекс учения
корреспонденции: мтКРТ_АдресКлиентаПочт
Контактный телефон:
мтКлиентВсеМобильныйТелефон

_____/ мтФИОПокупателя
(подпись)[БКГ7]

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте -49 (4 подземных, 1 технический надземный, 44 надземных)
	максимальное количество этажей в объекте -49
Общая площадь Здания (проектная), кв. м	194 064
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	в соответствии с ОСР-97, район Москвы расположен в зоне возможных 5-балльных сейсмических воздействий, отнесенных к средним грунтам по классификации действующих строительных норм и правил - СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П. Зотова»

_____ **/ А.А. Кузнецов**
(подпись, печать)

Участник:

мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО

_____ / мтФИОПокупателя
(подпись)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_ года №_____

Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания

Вставить план расположения Квартиры на этаже с планировкой Квартиры

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.

Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Проектной документацией не предусмотрена подготовка Квартиры под отделку. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Квартиры Застройщиком не выполняется. Реализация конкретной планировки Квартиры выполняется Участником.

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится, выполняется Участником в процессе проведения отделочных работ в Квартире.

Разводка инженерных систем внутри Квартиры (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления), возведение ограждающих конструкций стояков внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и воздуховодов систем вентиляции Здания не предусматривается и выполняется Участником.

В случае наличия на Планировке Квартиры обозначений внутриквартирных стен/перегородок внутри Квартиры, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

Застройщик:	**Участник:**
Генеральный директор **ООО «Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П. Зотова»**	**мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО**
_____ / А.А. Кузнецов (подпись, печать)	**_____ / мтФИОПокупателя** (подпись)