

ДОГОВОР № /К-ДДУ

подписан в городе Москве, Российская Федерация, « » месяц 201 года,

МЕЖДУ:

Обществом с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820), в лице Генерального директора Наконечного Андрея Яковлевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемым в дальнейшем **«Застройщик»**,

и

Гражданином Российской Федерации ФИО, пол пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: , паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: , зарегистрированным/ой по адресу: , именуемым/ой в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемыми **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**.

Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

- **«Договор»** – настоящий договор № /К-ДДУ от « » месяц 201 года, заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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 – Закон об участии в долевом строительстве) и Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.
- **«Жилой комплекс»** – жилой комплекс с подземной автостоянкой, имеющий адресные ориентиры: Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7, в состав которого входит Многоквартирный жилой дом.
- **«Многоквартирный жилой дом»** – жилое здание в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, обладающее следующими характеристиками: вид: многоквартирный жилой дом; назначение: жилое, этажность: 3-5-6-+1 подземный, общая площадь: 18375 квадратных метров, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, каменные блоки и др.), класс энергоэффективности: А, сейсмостойкость: 6, сейсмический район г. Москва – 5.
- **«Объект долевого строительства»** – Квартира в Многоквартирном жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- **«Квартира»** – жилое помещение в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в составе Объекта долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 1.1.1. Договора, а также в Приложении № 1 к Договору.
- **«Общая проектная площадь Квартиры»** – общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с Проектной документацией.
- **«Общая фактическая площадь Квартиры»** – общая площадь Квартиры, окончательно определяемая по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании сведений о фактической общей площади Квартиры указанных в технических документах (технический план или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации (включает в себя общую площадь Квартиры, определяемую в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ).
- **«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора в момент его заключения определяется как произведение цены единицы Общей проектной площади Квартиры (стоимость 1 (одного) кв. м), и соответствующей Общей проектной площади Квартиры.

Цена Договора подлежит уточнению Сторонами договора после уточнения Общей фактической площади Квартиры в порядке, на условиях и с ограничениями, установленными Договором.

Цена Договора состоит из суммы денежных средств, направляемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика.

▪ **«Применимое право»** – федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

▪ **«Гарантийный срок»** – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с положениями Договора и Применимого права.

▪ **«Государственный Орган»** или **«Орган»** – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующей на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные ими должностные лица.

▪ **«Государственная регистрация»** – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.

▪ **«Передачный акт»** – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

▪ **«Проектная документация»** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Жилого комплекса и его составных частей, в том числе Многоквартирного жилого дома, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы («Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт»)) от 18 июля 2016г. № 77-2-1-3-0097-16, с последующими изменениями и/или дополнениями.

▪ **«Участок»** – земельный участок, на котором строится (создается) Жилой комплекс, площадью 7 400 (Семь тысяч четыреста) кв. м., кадастровый номер: 77:01:0002010:14, находящийся по адресу: г. Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7.

▪ **«Орган технической инвентаризации»** – орган или организация, которые осуществляют функции по техническому учету и технической инвентаризации жилого и нежилого фонда, и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических планов и иных подобных документов.

▪ **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным органом публичной власти, который удостоверяет выполнение строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного жилого комплекса с подземной автостоянкой градостроительному плану Участка и Проектной документации.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

1.1.1. Описание Объекта долевого строительства: Квартира, имеющая следующие характеристики:

- Назначение: **жилое помещение.**
- Расположение: **Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7**
- Количество комнат: **1**
- Многоквартирный жилой дом, этаж [], условный номер Квартиры: [].

Стороны осознают и подтверждают, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома / Квартиры.

- Общая проектная площадь Квартиры - [] **кв. м.**

Состояние Квартиры, в котором она должна находиться при ее передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры).

1.1.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства; об описании местоположения строящегося Жилого комплекса с учетом окружающей обстановки; сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме (электрического, санитарно-технического, иного оборудования); о функциональном зонировании Объекта долевого строительства и границах соответствующих функциональных зон. Вышеуказанные сведения Участник долевого строительства получил путем ознакомления с Проектной документацией, включающей в себя, помимо прочего, подраздел 10.1. раздела 10 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства». Доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Помещение. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с Применимым правом.

1.2. Стороны осознают и подтверждают, что отдельные конструктивные элементы Многоквартирного жилого дома (включая конструктивные элементы подземной автостоянки), в том числе, но не ограничиваясь, - площадки для обслуживания фасада, площадки для обслуживания кровли, иные технологические площадки и поверхности для обслуживания Многоквартирного жилого дома, в соответствии с Проектной документацией и в силу Применимого права являются общим имуществом Многоквартирного жилого дома, однако наличие у Участника долевого строительства технической возможности использовать в личных целях вышеуказанные конструктивные элементы (наличие в Квартире выхода на соответствующую площадку), улучшает потребительские свойства Квартиры. У Участника долевого строительства имеется техническая возможность использовать в личных целях (прописью) площадок для обслуживания фасада (балконы, лоджии) / кровли (террасы кровля) / Многоквартирного жилого дома (патио 1й этаж). Планировка Квартиры, а также расположение Квартиры на этаже определяются в Приложении № 2 к Договору (Ситуационный план Квартиры).

1.3. Обязательства Застройщика в части строительства (создания) Объекта долевого строительства и его передачи Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора).

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

В целях реализации Договора Застройщик обязан:

2.1. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Договором.

2.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Застройщик вправе:

2.4. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и Применимым правом.

2.5. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика.

2.6. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома.

Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

2.6.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Квартиру;

2.6.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию Квартиры (затруднение доступа в Квартиру и т.п.);

2.6.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного жилого дома;

2.6.4. изменение цветowych решений фасада Многоквартирного жилого дома;

2.6.5. изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.6.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного жилого дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.6.7. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного жилого дома;

2.6.8. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:

3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2. В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

3.3. Участнику долевого строительства строго запрещается проведение каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Квартиры, до даты подписания Передаточного акта. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.4. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, и, в случае согласия с его содержанием, подписывает его и возвращает Застройщику.

3.5. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Участник долевого строительства вправе:

3.6. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и Применимым правом.

3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на дату его заключения составляет **(прописью) рублей 00 копеек.**
Цена Договора состоит из:

4.1.1. Суммы денежных средств, направляемых на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 70% (семьдесят процентов) от Цены Договора. Денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства являются средствами целевого финансирования (подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС,

уплаченный контрагентам.

4.1.2. Суммы денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 30% (тридцать процентов) от Цены Договора. Услуги Застройщика НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации. Для целей определения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль Услуга Застройщика признается доходом на дату получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае увеличения суммы затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, Застройщик вправе уменьшить сумму, направляемую на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены Договора.

После окончания строительства (создания) Объекта долевого строительства Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство (создание) Объекта долевого строительства и без изменения общей Цены Договора.

4.1.3. Оплата денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных средств.

4.1.4. Оплата денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном в п.4.5. Договора.

Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, кроме случаев, предусмотренных Договором. Возможность пересмотра Цены Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Договором не свидетельствует о том, что Цена Договора Сторонами не согласована, и не влечет признание Договора недействительным или незаключенным.

4.2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.2.1. Внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в связи с изменением Применимого права, либо по согласию Сторон;

4.2.2. Изменения площади Квартиры в соответствии с положениями п. 4.3 и 4.4 Договора.

4.2.3. Внесения изменений в состав и/или Описание Квартиры по согласию Сторон.

4.3. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется больше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма является оплатой услуг Застройщика, НДС не облагается. Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

4.4. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма выплачивается Участнику долевого строительства не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного требования Участника долевого строительства за счет денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается.

Для целей применения пунктов 4.3., 4.4. Договора стоимость 1 (одного) кв. м. рассчитывается по формуле: Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, делится на Общую проектную площадь Квартиры.

Увеличение или уменьшение фактической площади и/или конфигурации (взаимного расположения границ по отношению друг к другу или к внешним ориентирам) площадок для обслуживания фасада, площадок для обслуживания кровли, иных технологических площадок и поверхностей для обслуживания Многоквартирного жилого дома по сравнению с Проектной документацией не изменяет правоотношения, в том числе финансовые, Сторон.

4.5. Оплата Цены Договора производится за счет собственных и кредитных средств Участника долевого строительства после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

4.5.1. Участник долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания

Договора открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в российских рублях (далее – Аккредитив) в пользу Застройщика на следующих условиях:

4.5.1.1. Срок действия Аккредитива: до « [] » 201 [] года (включительно).

4.5.1.2. Сумма Аккредитива: (прописью) рублей 00 копеек.

4.5.1.3. Условия выплаты денежных средств по Аккредитиву: при предоставлении Застройщиком оригинала Договора, содержащего штамп, свидетельствующий о государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5.1.4. Наименование банка-эмитента: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.5. Наименование исполняющего банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.6. Наименование банка, обслуживающего получателя средств: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.7. Наименование плательщика: **Ф.И.О. Участника долевого строительства.**

4.5.1.8. Наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820).

4.5.1.9. В заявлении плательщика об открытии Аккредитива в графе «Назначение платежа» указывается: «Оплата по Договору № []/К-ДДУ от « [] » месяца 201 [] г. за квартиру условный номер [], по адресу: Москва, пер. Ордынский Б., вл. 4, строен. 2-7».

4.5.1.10. Способ извещения плательщика о номере счета, открытого исполняющим банком для депонирования средств: номер счета доводится исполняющим банком до сведения получателя средств, а получателем средств – до сведения плательщика.

4.5.1.11. Способ извещения получателя средств об открытии Аккредитива: исполняющий банк направляет письмо об открытии Аккредитива получателю средств не позднее рабочего дня, следующего за Датой открытия Аккредитива.

4.5.1.12. Назначение платежа при перечислении Суммы Аккредитива указывается по образцу: «Платеж по Аккредитиву (заявление на открытие аккредитива от [] года), плательщик гражданин Российской Федерации **Ф.И.О. Участника долевого строительства**, Договор № []/К-ДДУ от « [] » месяца 201 [] г.

4.5.1.13. Если Аккредитив открыт до даты заключения Договора, данный Аккредитив считается открытым для целей исполнения Договора.

4.5.1.14. Застройщик несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива и проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий Аккредитива по инициативе Застройщика) в соответствии с тарифами банка либо компенсирует Участнику долевого строительства данные расходы.

4.5.2. Оплата оставшейся части Цены Договора в размере (прописью) рублей 00 копеек осуществляется Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных **Наименование банка** (адрес: [], ОГРН [], ИНН [], Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № [] от ДД.ММ.ГГГГ г., к/с [], БИК [], в дальнейшем – Банк), согласно кредитному договору № **номер КД** от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному в городе [] между Банком и **ФИО полностью** (далее – Кредитный договор), которая перечисляется в безналичном порядке на счет Застройщика в течение **10 (Десяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) в силу закона прав (требований) по Договору в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.6. Все суммы, подлежащие выплате по Договору, перечисляются в российских рублях на счет Стороны, указанный в Договоре, за исключением случаев, предусмотренных Договором, или иным законным способом по соглашению Сторон. Сторона-плательщик считается исполнившей свои обязательства по оплате по Договору со дня зачисления денежных средств на счет Стороны-получателя платежа, если Стороны не договорятся об ином.

4.7. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие

уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана на Квартиру в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, согласованном в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры), по Передаточному акту не позднее **«30» сентября 2020 года**, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.1 Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

5.2.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 11 Договора;

5.2.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, а также организаций, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющих на монопольной основе поставки продукции, товаров и услуг, необходимых Застройщику в целях исполнения Договора, влекущих продление сроков завершения строительства Многоквартирного жилого дома;

5.2.3. приостановления строительства Многоквартирного жилого дома по причинам, не зависящим от Застройщика;

5.2.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4 Договора, при наличии следующих условий:

5.3.1. Застройщик завершил строительство Многоквартирного жилого дома;

5.3.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии выполнения условий, указанных в п. 5.3 Договора:

5.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик письменно извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.

5.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом Участник долевого строительства не менее чем за 3 (три) календарных дня обязан согласовать с Застройщиком дату и время принятия Объекта долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника долевого строительства в Квартиру.

5.4.3. В дату, согласованную Сторонами, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства принимает его, о чем Стороны подписывают Передаточный акт по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

5.4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства дефектов или недостатков при осмотре Объекта долевого строительства, Стороны могут составить дефектную ведомость с указанием таких дефектов и/или недостатков и указать сроки их устранения.

5.4.5. После устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков Стороны организуют подписание Передаточного акта в порядке, определенном в пп. 5.4.2 – 5.4.3 Договора.

5.4.6. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1 Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

5.5. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом составления дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.6. Подписание Сторонами Передаточного акта является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.7. В случае, если на дату подписания Передаточного акта Сторонами или на дату подписания Передаточного акта в одностороннем порядке существует задолженность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (её части), в Передаточный акт вносится дополнительный, по сравнению с формой, согласованной Сторонами в Приложении № 3 к Договору, пункт, содержащий сведения о неполной оплате Цены Договора, размере задолженности и указание на то, что наличие вышеуказанной задолженности является, в силу п.5 ст.488 ГК РФ, основанием для возникновения и государственной регистрации залога Квартиры в пользу Застройщика, осуществляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Отказ Участника долевого строительства от подписания составленного в соответствии с положениями настоящего пункта Договора Передаточного акта является уклонением от принятия Объекта долевого строительства.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Участник долевого строительства обязан за свой счет обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, путем подачи документов в регистрирующий орган в срок не более 30 (тридцати) дней с даты оформления Передаточного акта. Расходы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.3. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка, возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В случае нерегистрации обременения прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка на основании закона, в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

6.4. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки, завершённая строительством Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. Залогодержателем завершённого строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи комплекта документов для государственной регистрации права собственности на Квартиру, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 5.4.6 Договора) и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, если выявленные недостатки не являются существенными для Участника долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

7.3.1. Для целей Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается: уклонение от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.3.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 60 (шестьдесят) дней.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

7.4.1. нормального износа Объекта долевого строительства или его частей;

7.4.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства;

7.4.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.5.4. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников недвижимости, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного жилого дома коммунальными ресурсами.

7.6. Гарантия Застройщика не распространяется на элементы (изделия), определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

8.2. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по

Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

8.3. 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.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязательств по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства без предварительного письменного согласия Застройщика не вправе уступить третьим лицам права требования к Застройщику по неустойке, штрафным санкциям и любым иным мерам ответственности, которые возникли или могут возникнуть из Договора.

9.2. В соответствии с Кредитным договором, указанным в п. 4.5.2 Договора, уступка Участником долевого строительства права требования по Договору третьему лицу возможна только при наличии письменного согласия Банка. Согласие Банка должно быть получено на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: []. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9.3. Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

9.4. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

9.5. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и новым участниками долевого строительства.

9.6. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода права собственности на Участок к другому лицу. При этом Участник долевого строительства дает свое согласие на любую форму перехода прав собственности Застройщика на Участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с Применимым правом.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на следующее имущество:

10.1.1. на Участок;

10.1.2. на строящийся на Участке Многоквартирный жилой дом, в том числе объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома).

10.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты подписания Передаточного акта, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника

долевого строительства.

10.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом.

10.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие на сдачу Застройщиком имущества, указанного в п. 10.1 Договора, в залог любым третьим лицам.

10.5. Участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, может быть разделен на два или несколько земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

10.6. Настоящим подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание Участка, образование из Участка земельного участка (участков) в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

Настоящим подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на любые изменения Участка, границ Участка (их уточнение и изменение), площади Участка, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Участка:

- объединение Участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий; образование новых земельных участков в результате раздела;

- и/или формирование частей Участка и земельных участков, образованных из исходного Участка, и передачу их в пользование на условиях аренды или по иным сделкам третьим лицам;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Жилого комплекса и иных зданий, сооружений, расположенных на Участке;

- и/или совершение иных действий в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Участка или образованных земельных участков, изменения адреса Участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Жилого комплекса и иных зданий, сооружений, расположенных на Участке.

Настоящим подписанием Договора Участник долевого строительства (Залогодержатель) наделяет Застройщика (Залогодателя) полномочиями по формированию из Участка земельного участка, необходимого для эксплуатации Жилого комплекса. Участник долевого строительства (Залогодержатель) выражает свое согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на земельный участок, формируемый для эксплуатации Жилого комплекса, в котором находится Объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник долевого строительства (Залогодержатель) настоящим выражает свое согласие на прекращение залога при преобразовании Участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога земельного участка, формируемого для эксплуатации Жилого комплекса, в котором находится Объект долевого строительства, в отношении которого заключен

Договор.

Настоящим подписанием Договора Участник долевого строительства (Залогодержатель) дает свое согласие на совершение Застройщиком (Залогодателем), в том числе, и от имени Залогодержателя, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Участка и частей образованных из исходного земельных участков земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей Участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога Участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком (Залогодателем) всех необходимых мероприятий по изменению Участка, включая, но не ограничиваясь: подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Участка в Единый государственный реестр недвижимости, выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

В случае необходимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика Участник долевого строительства обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

10.7. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является исполнение обязанности Застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации Договора. Застройщик настоящим гарантирует оплату указанного отчисления (взноса) по реквизитам Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» до момента представления Договора на государственную регистрацию.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

11.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

11.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.5. В случаях, когда указанные в п. 11.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1 Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и (или) Применимым правом.

12.2 Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

12.3 Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

12.4 Во всех случаях расторжения/прекращения Договора по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения:

- при условии оплаты Участником долевого строительства второго платежа, указанного в п. 4.5.2. Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает и дает согласие Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второго платежа на текущий счет № [], открытый в Банке, по следующим реквизитам: [], место нахождения: [], Платежные реквизиты Банка: кор. счет № [] в [], БИК [], ИНН [], КПП [], в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком.

О возврате средств, оплаченных Участником долевого строительства согласно п. 4.5.2. Договора, Застройщик обязуется уведомить Банк не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Банка: [];

- денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату первого платежа за счет собственных средств, Участник долевого строительства поручает и дает согласие Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой текущий рублевый счет, открытый им в Банке, в сроки и на условиях, предусмотренных Применимым правом.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. До передачи объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства переустройство и перепланировка последним не допускаются. В случае нарушения данного обязательства, при расторжении Договора по вине и (или) инициативе Участника долевого строительства, в том числе по основаниям, предусмотренным Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Участнику долевого строительства не подлежат. При расторжении Договора по вине или инициативе Участника долевого строительства последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное состояние, указанное в Приложении № 1 к Договору, либо компенсировать затраты Застройщика на приведение к указанному исходному состоянию.

13.2. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Участником долевого строительства до приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту, является основанием для расторжения Застройщиком Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику долевого строительства со стороны Застройщика не подлежат.

13.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта долевого строительства всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.

13.4. Стороны договорились, что размером допустимого изменения Общей проектной площади Квартиры в результате изменения Проектной документации, который может быть использован Участником долевого строительства в качестве основания для одностороннего расторжения Договора в судебном порядке, является более чем 5% (Пять) процентов от указанной площади.

13.5. Принимая во внимание, что Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

13.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- строительство в границах Участка, кроме Многоквартирного жилого дома иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

- уменьшение Участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Многоквартирным жилым домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Участка;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. Участка, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дом;

- сдачу в аренду (в т. ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дома;

- последующий залог Участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дома.

13.7. Стороны договорились, что изменение площади Участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора.

13.8. Подписание Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку своих персональных данных Застройщиком, в т. ч. на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, сведения о внешности (фотография), паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Договор считается заключенным со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

14.2. С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

14.3. Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

14.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.5. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления,

по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п.5.4.1 Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу [http:// www.ordynka.ru](http://www.ordynka.ru).

14.6. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

14.7. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

14.8. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

14.9. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

14.10. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

14.11. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

14.11.1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: город Москва, пер. Ордынский Б., д. 4, стр. 7, пом. П.

14.11.2. Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: .

14.12. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Описание Квартиры.

Приложение № 2 – Ситуационный план Квартиры.

Приложение № 3 – Форма Передаточного акта.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. Застройщик: ООО «Сити Констракшен»

ИНН 7710948547, КПП 770501001, ОГРН 1137746902820

Адрес: 115184, город Москва, пер. Ордынский Б., д. 4, стр. 7, пом. II.

р/с 40702810738000106448 в Московском банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

ООО «Сити Констракшен» _____ А.Я. Наконечный

15.2. Участник долевого строительства: ФИО полностью

(ФИО, подпись)

Описание Квартиры

Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Периметр наружных стен и поверхность колонн: бетонные, без отделки и стены кирпичные или газосиликатные.

Стены, разделяющие места общего пользования, и периметр Помещения – керамзитобетонный/газосиликатный блок толщиной 250 мм или кирпич толщиной 250 мм.

Перегородки и межкомнатные двери не устанавливаются.

Пол – бетонный, без стяжки.

Стены – межкомнатные перегородки не устанавливаются.

Остекление в наружных стенах выполнено из оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом.

Входная дверь из межквартирного коридора металлическая, размер в соответствии с проектом.

В местах установки окон (витражей) установлены радиаторы (конвекторы) в соответствии с проектом.

Внутренние инженерные системы:

В Квартире заведены точки подключения следующих инженерных систем:

- электроснабжения;
- вытяжная вентиляция кухни и санузлов, приточно-вытяжная установка Systemair, разводка воздуховодов временная, для выполнения ПНР (пуско-наладочных работ);
- водоснабжение - точка подключения находится в квартире, счетчик не устанавливается;
- канализация бытовая (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования;
- слаботочные системы выполняется в соответствии с проектом: противопожарный минимум,

Кондиционирование Квартиры осуществляется с использованием мультizonальной системы кондиционирования с установкой наружного блока для Квартиры на кровле Многоквартирного жилого дома, прокладкой фреонопровода от наружного блока до ввода в Квартиру.

Ввод фреонопровода в Квартиру завершается установкой запорной арматуры. Разводка фреонопроводов по Квартире (её частям) и установка внутренних блоков осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

_____/А.Я. Наконечный/
м.п.

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/_____/_____

Ситуационный план Квартиры.



Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Этаж [], условный номер Квартиры: []
- Количество комнат: **1 (одна)**.
- Площадь **кв. м.**

Условное обозначение на плане (графическом изображении объекта долевого строительства)	Назначение	Площадь (кв. м.)
Комнаты		
Жилое помещение	Жилое	
Помещения вспомогательного использования, лоджии		
Кухня	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Санузел	Нежилое	

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/А.Я. Наконечный/
М.П.

_____/_____/

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820), в лице Генерального директора **Наконечного Андрея Яковлевича**, действующее на основании Устава, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», передало,

а **Гражданин Российской Федерации ФИО**, пол пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: [], паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: [], зарегистрированный/ая по адресу: [], в дальнейшем именуемый/ая «**Участник долевого строительства**», принял

Объект долевого строительства, а именно: Квартиру, имеющую следующие характеристики:

- Назначение: **жилое помещение**.
- Расположение: _____.
- Количество комнат: **1**.
- Площадь комнат: _____ кв. м.
- Многоквартирный жилой дом, этаж _____, номер Квартиры: _____.
- Общая фактическая площадь Квартиры - _____ кв. м.),

а также соответствующую Квартире долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, в составе общего имущества Многоквартирного жилого дома определенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства получил Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, а также ознакомлен с подразделом 10.1. раздела 10 Проектной документации «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства», включая схему функционального зонирования объекта капитального строительства и Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства претензий к Застройщику не имеет.

Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

_____/А.Я. Наконечный/
м.п.

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/_____/