

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ВОС2/___/___

г. Наро-Фоминск

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «КАСКАД», в лице Димитровой Елены Александровны, действующей на основании доверенности бланк 50 АБ 2664697, выданной и удостоверенной «22» июля 2019 года нотариусом Наро-Фоминского нотариального округа Московской области Митюхиной Майей Николаевной, зарегистрированной в реестре за № 50/195-н/50-2019-2-1072, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В тексте настоящего Договора следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, 2 этап, с крышной котельной, с инженерными сетями и с благоустройством прилегающей территории, строящийся (создаваемый) на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 50:26:0100201:842, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2. **Адрес (местоположение) объекта недвижимости:** Московская область, г. Наро-Фоминск, в районе улиц Калинина и площадь Свободы.

По окончании строительства адрес Объекта недвижимости будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Наименование: Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, 2 этап

Вид: многоквартирный дом

Назначение: жилое

Этажность: 12-14

Общая площадь, кв.м.: 34 866

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А

Класс сейсмостойкости: не требуется

1.2. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в его состав.

Характеристики Объекта долевого строительства, его местоположение в графической форме на поэтажном плане Объекта недвижимости указываются Сторонами в *Приложении № 1* к настоящему Договору, являются планируемыми и определены в соответствии с проектной документацией. В случае наличия на данном плане ванн, унитазов, раковин, мебели и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанного оборудования.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности, приведенной в Приложении №1 к настоящему Договору. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

По окончании строительства площадь Объекта долевого строительства и его фактический номер будут определены на основании данных, полученных в результате обмеров организацией технической инвентаризации, кадастровым инженером или иным уполномоченным лицом в соответствии с действующим законодательством.

1.3. В состав общего имущества в Объекте недвижимости, которое будет находится в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и передачи Объектов долевого строительства участникам долевого

строительства не входят машиноместа, нежилые помещения и места общего пользования для указанных машиномест и нежилых помещений, имеющие собственников, ДДУ (детское дошкольное учреждение) и его территория, примыкающая к жилому дому (с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта), газопроводы к газовой котельной до газорегуляторного пункта и газорегуляторный пункт, трансформаторная подстанция с размещенным оборудованием (ТП-1), РТП.

1.4. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Объекта недвижимости проектной документации.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площадей отапливаемых помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением неотапливаемых помещений балконов, лоджий.

Площадь балконов, лоджий (полная и с применением понижающего коэффициента: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3) указывается в Приложении №1 в качестве дополнительной информации.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

2.1.1. Правоспособность Застройщика: ООО "Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «КАСКАД» как юридическое лицо зарегистрировано 20 июля 2006г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Наро-Фоминску Московской области за основным государственным регистрационным номером 1065030021100.

2.1.2. Правомерность использования земельного участка под застройку – Свидетельством от 18.08.2014 г. серия 50- АИ № 325557 о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок кадастровый номер 50:26:0100201:842, расположенный по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2.

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, передан в залог ПАО СБЕРБАНК в обеспечение обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Объекта недвижимости.

2.1.3. Правомерность строительства Объекта недвижимости на указанном земельном участке – Разрешение на строительство № RU 50-26-12140-2018, выданное «13» ноября 2018 года Министерством строительного комплекса Московской области.

Стороны согласовали, что в случае внесения изменений в проектную документацию, требующих получение нового Разрешения на строительство или внесения изменений в Разрешение на строительство, то внесения изменений в настоящий Договор и подписания дополнительных соглашений, в части внесения изменений в сведения о Разрешении на строительство не требуется. Такое изменение будет обязательным для Сторон с момента внесения в проектную декларацию и опубликования его в порядке, предусмотренном для проектной декларации.

2.1.5. Способом обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору является расчет посредством счета эскроу, с учетом положений статьи 4 настоящего Договора.

В соответствии с п.1 ст.13 Закона №214-ФЗ земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора, и Объект недвижимости не подлежат обременению ипотекой в пользу Участника долевого строительства.

2.1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Застройщик и проектная декларация соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ).

2.2. Участник долевого строительства гарантирует и подтверждает Застройщику, что он:

2.2.1. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности и по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими ему осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

2.2.2. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о Застройщике: его наименовании, адресе и режиме работы, полномочиях лиц, действующих от имени Застройщика и пр.;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о проекте строительства и Объекте долевого строительства, о сроках и правовых основаниях строительства Объекта недвижимости;
- о возникновении имущественных прав и права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- о мерах по обеспечению исполнения обязательств Застройщика; гарантиях своих прав и законных интересов и пр.

Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства перед подписанием были разъяснены и понятны полностью, возражений не имеется.

2.3. Участник долевого строительства осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области и Российской Федерации. Участник долевого строительства не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области. Все риски, связанные с вложением денежных средств по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно. В целях минимизации рисков Участник долевого строительства имеет право застраховать возможные риски.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое согласие на перевод на иное лицо (нового Застройщика) прав и/или обязанностей, в порядке определенном действующем законодательством, при этом Стороны пришли к соглашению, что подписания дополнительных документов (в т.ч. дополнительных соглашений) не требуется.

2.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что на территории земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора располагаются существующие здания, строения, сооружения: трансформаторная подстанция (ТП), РТП, инженерные сети, принадлежащие на праве собственности Застройщику, а также многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и детским дошкольным учреждением, имеющий адрес: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.4, введенный в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-26-13616-2019 от «31» мая 2019 года. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на размещение и эксплуатацию указанных выше объектов на земельном участке, указанном в п.1.1. настоящего Договора, а также согласен, что указанные объекты не подлежат обременению ипотекой в пользу Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен: в связи с тем, что строительство многоквартирного жилого дома, указанного в настоящем пункте Договора, введенном в эксплуатацию, ранее осуществлялось Застройщиком с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора, обременен ипотекой в пользу Участников долевого строительства (первая запись о государственной регистрации ипотеки №50-50/001-50/026/001/2016-4592/2 от 21.06.2016г.), которая подлежит погашению в порядке, установленном Законом №214-ФЗ.

2.6. Участник долевого строительства также уведомлен и выражает свое согласие о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, будет использоваться для нужд существующего ДДУ (детского дошкольного учреждения) и детского дошкольного учреждения, подлежащего строительству в составе Объекта недвижимости.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО СБЕРБАНК.

3.2. Проектная декларация размещена на официальной сайте Застройщика в сети Интернет: www.vosk-nf.ru и на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). Участник долевого строительства ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего Договора. Настоящий Договор противоречий с проектной декларацией не имеет.

3.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира), находящееся в Объекте недвижимости, характеристики которого указаны в пункте 1.2, *Приложении № 1* настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства производит оплату цены Договора в размере, порядке и сроки, указанные в статье 4 настоящего Договора.

3.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту – **не позднее 31 декабря 2022 года**. Застройщик вправе исполнить свои обязательства **досрочно** в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию) и передать Объект долевого строительства до наступления установленного настоящим пунктом Договора срока, а Участник долевого строительства обязан его принять в определенный Застройщиком срок.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Цена Договора, определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Цена Договора является действительной только для настоящего Договора.

В цене Договора, в том числе, учтена сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, отнесенные действующим законодательством к целевому использованию денежных средств Участника долевого строительства, и на оплату вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика за реализацию проекта строительства Объекта долевого строительства составляет 2 000 (Две тысячи) рублей за 1 (Один) квадратный метр Общей площади Объекта долевого строительства, в т.ч. НДС, и включено в цену настоящего Договора. Кроме того Застройщик имеет право оставить себе дополнительное вознаграждение, которое определяется в момент передачи Объекта долевого строительства в виде разницы между суммой денежных средств, указанной в абз.1 п.4.1. настоящему Договору, и суммой фактических затрат Застройщика и целевым финансированием Застройщика, связанными со строительством Объекта недвижимости.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб.60992851

Депонент: _____
(Фамилия, Имя, Отчество Участника долевого строительства)

Бенефициар: Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «КАСКАД»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение ____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, **но не позднее _____ 20 г.** в порядке, предусмотренном п.4.2 настоящего Договора.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: «12» мая 2022 г.

ДОБАВЛЯЕТСЯ ПРИ АККРЕДИТИВЕ

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____] (_____) рублей] (*выбрать нужное*)

не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения денежных средств на счет эскроу (период просрочки определен п.4 и п.5 ст.5 Закона №214-ФЗ) Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Участника долевого строительства в письменной форме.

В соответствии с Законом №214-ФЗ за нарушение сроков оплаты Цены Договора статьей 9 настоящего Договора также предусмотрена ответственность Участника долевого строительства (пени).

4.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, кадастровым инженером или иным уполномоченным лицом в соответствии с действующим законодательством.

Если по результатам обмеров фактическая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий) окажется **больше или меньше** проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору (без учета площади балконов и лоджий), то стороны производят **дополнительные взаиморасчеты** за величину недостающей или превышающей разницы фактической общей площади Объекта по отношению к проектной площади Объекта. Установив разницу площадей, Застройщик расчетным путем определяет размер доплаты/возврата исходя из цены Договора, указанной в п.4.1 настоящего Договора и общей проектной площади Объекта долевого строительства (без учета балконов и лоджий), указанной в первоначальной редакции Приложения № 1 без учета последующих перепланировок, что оформляется отдельным соглашением сторон, в котором указываются актуальные банковские реквизиты для перечисления денежных средств. При этом доплата должна быть произведена Участником долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

Величина доплаты/возврата, определенная в вышеуказанных соглашениях, является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе в случае изменению площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта долевого строительства. При дополнительных (повторных) обмерах Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации, проведенных по инициативе Участника долевого строительства, величина доплаты/возврата, рассчитанная на основании предыдущих обмеров Объекта, изменению не подлежит.

Если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки/объединения уменьшится площадь или количество межкомнатных перегородок, стен или иных разделяющих конструкций либо какие-либо из них не будут возведены, их стоимость Застройщиком не будет возмещаться, цена Договора в этой связи в этой связи уменьшению не подлежит.

В случае если в результате проведенной по инициативе Участника долевого строительства перепланировки/объединения в Объекте долевого строительства не будут установлены балконные двери, балконные блоки, входные двери в меньшем количестве (в том числе в случае объединения Объектов долевого строительства), то их стоимость Участнику долевого строительства не возмещается, равно как и их возврат в натуре, Цена Договора в указанном случае также изменению не подлежит.

4.5. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон в случае достижения Сторонами соглашения об изменении сроков оплаты и порядка расчетов (привлечение кредитных средств) Участником долевого строительства, а также в случаях, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по банковским тарифам за перечисление Участником долевого строительства денежных средств в оплату Цены Договора. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным и технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем (например, окна, двери, элементы отделки мест общего пользования и пр.), соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проектной документации, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта недвижимости проектной документации и Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, выданные уполномоченным органом в установленном законом порядке. При наличии указанного Заключения и/или Разрешения, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.7. В рамках настоящего Договора не являются существенным изменением проектной документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к Объекту долевого строительства, включая к его качеству, изменения производимые Застройщиком в Объекте недвижимости, а также в Объекте долевого строительства, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.1.2. Представлять для ознакомления по требованию Участника долевого строительства документы согласно требованиям Закона №214-ФЗ.

6.1.3. После получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию **передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный в п.3.5. настоящего Договора**, по передаточному акту при условии полного исполнения Участником долевого

строительства своих обязательств по договору, в том числе, обязательства по полной оплате Цены договора, указанной в п.4.1. настоящего договора, и дополнительной оплаты на основании п.4.4. настоящего Договора.

6.1.4. В случае невозможности завершения строительства Объекта недвижимости в вышеуказанный срок Застройщик обязуется письменно известить Участника долевого строительства не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения данного срока, путем направления в адрес Участника долевого строительства заказного письма (с уведомлением о вручении), содержащего предложение об изменении настоящего Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение настоящего Договора производится путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к нему в офисе Застройщика в определенное время. Обязанность Застройщика по извещению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Участнику долевого строительства.

6.1.5. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.1.6. После получения от Участника долевого строительства полного пакета документов, указанного в п.7.1.2 настоящего Договора, обеспечить представление указанных документов для государственной регистрации настоящего Договора.

6.1.7. При получении от Участника долевого строительства обоснованного требования, указанного в п.7.2.2 настоящего Договора, предпринять меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта долевого строительства.

6.1.8. Исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством и настоящим Договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Передавать в залог третьим лицам земельный участок и строящийся на нем Объект недвижимости с целью привлечения денежных средств на строительство Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик вправе производить в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, следующие действия: раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях строительства Объекта недвижимости или строительства и/или расположения иных жилых и иных зданий, строений, сооружений, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять межевание и кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, изменять предмет ипотеки, переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Объекта недвижимости. При этом действие настоящего Договора распространяется только на вновь образованный земельный участок, занятый строящимся Объектом недвижимости.

Застройщик вправе возводить и эксплуатировать на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора, любые другие объекты: здания, сооружения, пристроек к зданиям, иные объекты.

6.2.2. Требовать от Участника долевого строительства документы, необходимые для исполнения и государственной регистрации Договора.

6.2.3. Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проектную документацию на Объект недвижимости, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор, включая замену строительных материалов или оборудования на эквивалентные по качеству. Такое изменение будет обязательным для сторон с учетом положений п.5.7. настоящего Договора.

6.2.4. Вносить изменения в проектную декларацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2.5. По истечении одного дня после истечения срока передачи, указанного в сообщении Застройщика, предусмотренного п.8.1 настоящего договора, (предполагаемый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) – составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением Застройщика срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ) или неявке. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам передаточного акта Объекта долевого строительства или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона № 214-ФЗ в предусмотренный в уведомлении Застройщика срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо возврате заказного письма по иным причинам. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения Сообщения Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня указанного документа.

6.2.6. Иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Произвести оплату цены Договора в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором и дополнительную оплату в соответствии с п.4.4. настоящего договора.

7.1.2. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений к нему в случае их подписания сторонами), а также предоставить Застройщику все необходимые для регистрации настоящего Договора документы, нотариально уполномочить представителя для осуществления государственной регистрации в срок 10 дней с момента подписания настоящего договора, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от государственной регистрации договора и его исполнения.

7.1.3. После завершения строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, по факту выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей в оплату Цены договора, указанной в п.4.1. настоящего договора, и дополнительной оплаты на основании п.4.4. настоящего Договора, **принять Объект долевого строительства** в порядке и сроки, установленные статьей 8 настоящего Договора.

7.1.4. После передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту, одностороннему акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, соразмерно доле в праве собственности на это имущество, для чего обязуется при подписании передаточного акта заключить соответствующее соглашение с эксплуатирующей компанией и осуществить авансом за 4 (Четыре) месяца вперед оплату указанных расходов.

Уклонение от заключения с эксплуатирующей организацией указанного выше соглашения не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате указанных выше затрат.

7.1.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не производить самостоятельно или с помощью третьих лиц в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок, перенос инженерных коммуникаций и иные работы, связанные с отступлением от проекта. После оформления права собственности осуществлять указанные действия в установленном законом порядке с согласованием эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

7.1.6. Предварительно (не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до заключения соответствующего договора) согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга.

7.1.7. Обязательства, предусмотренные пунктами 7.1.1, 7.1.4 настоящего Договора, должны быть исполнены Участником долевого строительства в предусмотренные Договором сроки, но в любом случае до получения Объекта долевого строительства по передаточному Акту.

7.1.8. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, предусмотренный Договором, и после получения уведомления от Застройщика, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней обязан заключить дополнительное соглашение о продлении сроков, либо о расторжении настоящего Договора.

7.1.9. Совершить необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его приемки и нести расходы, связанные с этим.

7.1.10. После приемки Объекта долевого строительства и до окончания гарантийного срока сохранять архитектурный облик Объекта недвижимости: не устанавливать на фасаде Объекта недвижимости оборудование (телевизионные, радио, спутниковые антенны, другое подобное оборудование), при замене остекления окон внешней вид рамы должен соответствовать проекту Объекта недвижимости, кондиционеры и другое подобное Оборудование устанавливать в обозначенных для этого Застройщиком местах.

7.1.11. При проведении отделочных работ Объекта долевого строительства соблюдать правила установленные инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, регламент производства отделочных работ, утвержденные Застройщиком, и вручаемые Участнику долевого строительства в момент передачи Объекта долевого строительства.

7.1.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог третьим лицам земельного участка и возводимого на нем строящегося Объекта недвижимости с целью привлечения финансовых средств на строительство Объекта недвижимости.

Участник долевого строительства дает согласие на действия, производимые Застройщиком в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора следующие действия: раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях строительства Объекта недвижимости или строительства и/или расположения иных жилых и иных зданий, строений, сооружений, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять межевание и кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, изменять предмет ипотеки, переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Объекта недвижимости. При этом действие настоящего Договора распространяется только на вновь образованный земельный участок, занятый строящимся Объектом недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на возведение и эксплуатацию последним на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора, любых других объектов: зданий, сооружений, пристроек к зданиям, иных объектов, а также на залог права собственности на данный земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые заключены Застройщиком в отношении других Объектов, строящихся (построенных) на указанном земельном участке.

Стороны достигли соглашения о том, что получения дополнительного согласия Участника долевого строительства на действия Застройщика, указанные в настоящем пункте Договора не требуется.

При этом, на вновь возведенные Застройщиком объекты, указанные в настоящем пункте Договора, залог в пользу участников долевого строительства, не распространяется.

7.1.13. Исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства имеет право:

7.2.1. Уступать другим (физическим и/или юридическим) лицам свои права или одновременно с уступкой прав переводить на других (физических и/или юридических) лиц свой долг по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами/составления Застройщиком передаточного Акта при условии, что такие лица примут на себя в полном объеме обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (пункт 7.1.6 настоящего Договора) и последующему оформлению замены стороны в договоре счета эскроу. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства,

вытекающим из договора (соглашения) об уступке права, заключаемого Участником долевого строительства с третьими лицами.

Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы по государственной регистрации уступки прав несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по договору и обязуется уведомлять правопреемников об этих условиях. На основании изложенного, правопреемник также будет считаться осведомленным и согласным с условиями выдачи Застройщиком согласия на уступку прав или уступку прав и перевод долга по договору без подписания каких-либо дополнительных документов.

7.2.2. При передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев (с учетом положений п.8.5. Договора):

- если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства

- если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником лично,
- предъявляется Застройщику в письменном виде,
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие,
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, а именно, в течение 90 рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщиком,
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

7.2.3. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп.2 и 3 п.2 ст.7 Федерального закона № 214-ФЗ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не менее чем за месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.2. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение Застройщика, обязан явиться в указанное в сообщении Застройщика время и место для приемки Объекта долевого строительства или направить своего представителя, полномочия которого удостоверены нотариальной доверенностью, и приступить к принятию Объекта долевого строительства. При наличии непреодолимых препятствий для этого Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком иной срок не позднее одного рабочего дня со дня получения сообщения.

8.3. В присутствии представителя Застройщика Участник долевого строительства обязан осмотреть Объект долевого строительства, а также подписать и предоставить Застройщику:

- передаточный Акт Объекта долевого строительства, составленный по форме Застройщика, в котором указываются основные характеристики Объекта долевого строительства либо,
 - требование, предусмотренное п.7.2.2 настоящего Договора,
- а также выполнить обязательства, предусмотренные пп. 7.1.1, 7.1.4 настоящего договора и иные обязательства, которые должны быть исполнены им до передачи Объекта долевого строительства, после чего представитель Застройщика вручает ему ключи от Объекта долевого строительства.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п.6.2.5 настоящего Договора.

8.4. В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном осмотре (явные недостатки). Впоследствии Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре, и устраняются за его счет.

8.5. Стороны согласовали условие о том, что незначительные повреждения поверхности оконных и балконных дверных блоков, иные несущественные недостатки, не препятствующие использованию Объекта (т.е. те которые могут быть устранены без несоразмерных расходов и затрат времени) не относятся к недостаткам, указанным в п.7.2.2. настоящего Договора и не влекут наступление последствий, предусмотренных частью 2 и 3 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в том числе, наличие окалины, мелких царапин, небольших повреждений, неточности регулировки в работоспособности механизмов оконных и балконных дверных блоков. Указанные замечания не являются препятствием для приемки Объекта долевого строительства и основанием для отказа от Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта. При наличии таких замечаний Стороны подписывают акт, предусматривающий обязательство Застройщика их устранить в течение 90 рабочих дней.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными замечаниями, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п.8.1. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания передаточного акта.

При этом Стороны согласились, что регулировка механизмов оконных и балконных блоков проводится Застройщиком за свой счет однократно на основании заявления Участника долевого строительства при приемке Объекта долевого строительства либо в течение гарантийного срока. Возникшая необходимость повторной регулировки механизмов оконных и балконных блоков относится к их нормальному износу в процессе эксплуатации, и последующие регулировки этих механизмов проводятся Застройщиком за счет Участника долевого строительства по тарифам монтажной организации, оказывающей услуги по такой регулировке.

8.6. Настоящий Договор и передаточный акт является основанием для оформления в установленном законом порядке права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

8.7. В случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту, установленному п.3.5 настоящего договора, Участник имеет просроченную задолженность по оплате цены Договора, в том числе в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства по результатам обмера органами технической инвентаризации, или задолженность по оплате платежей за коммунальные и эксплуатационные услуги, предусмотренных п. 7.1.4 Договора, срок передачи ему Объекта долевого строительства продлевается до исполнения им обязанности по оплате задолженности по указанным платежам.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства, или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 3.5 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого

строительства неустойку в размере 1/150 (Одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от государственной регистрации настоящего Договора, открытия счета эскроу или от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 2 (Двух) % (процентов) от цены Договора.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон: явления природы, эпидемии, и иные события такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

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

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть по инициативе Участника долевого строительства в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение не менее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменной претензии от Участника долевого строительства. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия все споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика, если действующим законодательством не установлены иные обязательные правила (исключительная подсудность).

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

12.2. Изменения настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

12.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ и другими федеральными законами.

12.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения очередного(ых) платежа(ей) в счет цены настоящего Договора более чем на два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан

направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

12.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации Договора или открытия счета эскроу, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от регистрации настоящего договора или его исполнения, уведомив об этом Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения.

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

12.7. В любом случае при расторжении Договора в соответствии с частью 4 статьи 15.4 Федерального закона 214-ФЗ у Застройщика отсутствует обязанность возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора и отсутствует обязанность по уплате Участнику долевого строительства процентов за пользование денежными средствами, начисленными на сумму Цены договора (за исключением случаев расторжения Договора по основаниям, возникшим после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию).

12.10. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

13. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

14.2. В случае изменения у Стороны почтового адреса и/или иных указанных в настоящем Договоре реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств, такая Сторона обязана направить другой стороне соответствующее уведомление в течение 10 дней. Уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, направления посредством электронной почты и смс-оповещения на номер, указанные в настоящем Договоре, и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе, на сайте Застройщика и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

При этом корреспонденция, направленная в адрес Стороны и возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата, считается полученной Стороной с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае, если Сторона-отправитель не была заранее уведомлена об изменении почтового адреса Стороны-получателя. Сторона-получатель, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй стороны действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней, отсутствия Участника долевого строительства по указанному им месту фактического проживания (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

14.3. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

14.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности,

Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

14.5. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные Договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

14.6. Подписание настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на проверку и обработку (включая автоматизированную обработку) своих персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, включая сбор, систематизацию, накопление, уточнение (обновление, изменение), передачу (в том числе, ПАО СБЕРБАНК), хранение, использование, в том числе, с целью рассылки информационных материалов и в иных целях. Согласие об обработке персональных данных предоставляется бессрочно.

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

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

-Приложение № 1 - Описание Объекта долевого строительства на 3 листах.

14.9. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

15. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Инвестиционная компания «КАСКАД»

Адрес: 143300, Московская область,

г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.10, пом. 169

ИНН 5030054700 КПП 503001001

ОГРН 1065030021100

р/с 40702810340000040002

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. (49634) 4-64-55

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

Е.А. Димитрова

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира) в строящемся многоквартирного жилого дома дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, 2 этап, на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0100201:842, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д.2, а именно:

1.	Назначение	Жилое помещение
2.	Условный номер Объекта согласно проектной декларации (номер квартиры на этаже)	1-2-1
3.	Номер этажа	
4.	Номер секции (подъезда)	
5.	Общая проектная площадь (без площади балконов, лоджий), кв.м.	
6.	Количество комнат:	ЦИФРА
7.	Площади комнат (кв.м.):	Жилая комната №1: Жилая комната №2:
8.	Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	Кухня: Санузел: Коридор (прихожая):
9.	Количество лоджий/балконов:	ЦИФРА
10.	Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	
11.	Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «КАСКАД»

_____ Е.А. Димитрова

Участник долевого строительства

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение №1 (лист 2)
к Договору участия в долевом строительстве
№ ВОС2/____/____ от «__» ____ 2019 г.

2. ПЛАН Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома:

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «КАСКАД»

_____ **Е.А. Димитрова**

Участник долевого строительства

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

3. ВИДЫ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗАСТРОЙЩИКОМ, в Объекте долевого строительства:

1. Отделка помещений:

- 1.1. Окна в квартирах – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом согласно проекту;
- 1.2. Дверь входная – металлическая, врезной замок, глазок, ручка нажимная;
- 1.3. Двери межкомнатные – не устанавливаются;
- 1.4. Стены межквартирные и перегородки межкомнатные, в т.ч. в санузлах – из монолитного железобетона и ячеистобетонных блоков в объеме согласно проекту, с оштукатуриванием только наружных стен, без оштукатуривания оконных и дверных откосов;
- 1.5. Потолок – монолитная железобетонная плита согласно проекту без отделки;
- 1.6. Полы (жилые комнаты, кухня, коридор, кроме балкона) – монолитная железобетонная плита согласно проекту, устройство стяжки не осуществляется;
- 1.7. Полы в санузлах – стяжка по гидроизоляции согласно проекту;
- 1.8. Остекление лоджий – из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом согласно проекту.

2. Сантехническое оборудование:

- 2.1. Поквартирная установка приборов учета холодной, горячей воды;
- 2.2. Полотенцесушитель – не устанавливается;
- 2.3. Стояки горячего и холодного водоснабжения – трубы согласно проекту с установкой запорной арматуры (без выполнения трубных разводов по кухням и санузлам);
- 2.4. Канализационные стояки – трубы согласно проекту с установкой заглушек (без выполнения трубных разводов по кухня и санузлам);
- 2.5. Отопление и горячая вода – от крышной газовой котельной;
- 2.6. Радиаторы – стальные панельные с подключением к главному стояку;
- 2.7. Мусорокамеры — не предусмотрено проектом (по согласованию с органами местного самоуправления, согласно п.9.30 СП 54.1330.2011)
- 2.8. Застройщик самостоятельно определяет возможность, место, способ размещения (крепления) внешнего (наружного) блока кондиционера и при наличии возможности устанавливает корзины согласно проекту.
- 2.9. Сантехнические приборы – не устанавливаются;
- 2.10. Вентиляция – приточно-вытяжная система с естественным побуждением через вытяжные каналы с выбросом через вытяжную шахту.

3. Электротехническое оборудование и слаботочные сети:

- 3.1. Электросчетчики и автоматические предохранители – в этажных щитовых (места общего пользования);
- 3.2. Внутриквартирная электропроводка – не выполняется, устанавливаются квартирные электрощитки;
- 3.3. Телевидение, домофон, интернет – согласно проекту до поэтажных щитов. Ввод в квартиры производится соответствующими операторами по окончании строительства по заявкам участников долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке вносить такие изменения в проект, в том числе, в части замены оборудования и материалов, которые соответствуют требованиям действующих нормативных актов и не ухудшают функциональные характеристики Объекта недвижимости, Объекта долевого строительства без внесения соответствующих изменений в настоящее Приложение с учетом положений п.5.7, 6.2.3. настоящего Договора без дополнительного согласования с участником долевого строительства.

Общее имущество Объекта недвижимости выполняется в объеме проекта.

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «КАСКАД»**

_____ **Е.А. Димитрова**

Участник долевого строительства

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)