



Договор № /4

Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Электросталь
Московская область

« »

2018г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Виктория Девелопмент» (АО «СЗ «Виктория Девелопмент»), зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электросталь Московской области №5053 от 29 ноября 2012 года, с присвоением основного государственного регистрационного номера 1125053003503, ИНН 5053033231, КПП 505301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Голова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ _____, в браке _____, _____ года рождения, пол: _____,
место рождения: _____, паспорт № _____, выдан: _____,
дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:
_____, именуемый в дальнейшем «Участник, Участник долевого строительства», с
другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту –
Договор) о нижеследующем:**

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Виктория Девелопмент» (ОГРН 1125053003503, ИНН 5053033231, КПП 505301001), имеющее на праве аренды земельный участок, общей площадью 9190,00 кв. м с кадастровым номером 50:46:0000000:35723, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ) для строительства на этом земельном участке Жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство №RU50-46-11179-2018 от 30.06.2018 года.

Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, или иной объект недвижимости, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Конкретный Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 1.3. Договора.
Участник (участник долевого строительства) – физическое (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком, в целях получения в собственность Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – создание объекта долевого строительства с отступлениями от условий и требований договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, строительных норм и правил, которые невозможно устраниТЬ и данное обстоятельство подтверждено независимым экспертом или экспертной организацией.

Общая приведенная площадь - сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (неотапливаемые помещения) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (статья 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214- ФЗ).

Общая площадь - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (статья 15 Жилищного кодекса РФ).

Отделка Квартиры - дополнительные работы, выполняемые Застройщиком в Квартире Участника, не связанные со строительством, наименование и перечень которых, а так же перечень используемых материалов и оборудования указаны в п. 1.3. настоящего Договора.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом №4 (стр.) по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

1.2. Основанием для осуществления Застройщиком строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство №RU50-46-11179-2018 от 30.06.2018 года. Срок действия разрешения на строительство до 30 июня 2020 года;
- Проектная декларация опубликована на сайте жк-высоково.рф. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством;
- Договор аренды от 22.11.2017г. №2940 на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 9190,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:46:0000000:35723, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь;
- Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

1.3. Объектом, подлежащим передаче Участнику по настоящему Договору, является: -х ()
комнатная квартира (нежилое помещение), состоящая(ее) из

- 1 (одной) комнаты (площадь _____ кв. м);
- 2 (второй) комнаты (площадь _____ кв. м);
- кухни (площадь _____ кв. м);
- санузлов (площадь _____ кв. м и _____ кв. м);
- коридора (площадь _____ кв. м);
- балкона/лоджии (площадь _____ кв. м).

Общая площадь -

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое помещение.

Этаж – ____.

Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая приведенная площадь)
Объекта – _____ кв. м.

Объект передается Участнику без отделки/с отделкой (ой): _____ ,
строительный номер _____ (номер в проектной декларации _____).

1.3.1. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид – многоквартирный жилой дом;

-количество этажей – 17;

-общая площадь Жилого дома – 49009,90 кв. м;

-материал наружных стен и поэтажных перекрытий – блоки стеновые газобетонные, полуторный лицевой

-керамический кирпич, каркас железобетонный;

-класс энергоэффективности Жилого дома - В;

-сейсмостойкость – не требуется.

1.4. План Объекта, (предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры) отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень отделочных работ, которые должны быть выполнены в Объекте, передаваемом Участнику, указан в пункте 1.3. настоящего Договора. Допускается замена изделий/материалов, составляющих отделочные работы, на изделия/материалы, аналогичные по качеству. Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.5. На момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Объекта является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от общей приведенной площади Объекта, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта.

Фактическая общая приведенная площадь Объекта определяется после завершения строительства. До подписания передаточного акта Стороны должны произвести уточнение общей приведенной площади Объекта, передаваемого Участнику. Окончательные взаиморасчеты производятся в порядке установленном настоящим договором.

1.5.1. Если общая приведенная площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от общей приведенной площади Объекта, указанной в пн. 1.3, настоящего Договора менее чем на 1 кв. м в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.5.2. В случае изменения общей приведенной площади Объекта по итогам строительства по отношению к общей приведенной площади Объекта, указанной в пн. 1.3, настоящего Договора более чем на 1 кв. м в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, за исключением изменения цены Объекта. Перерасчет цены Объекта в таком случае производится в порядке, установленном в настоящем Договоре.

1.6. Существенным изменением размера, передаваемого Участнику Объекта, Стороны определяют изменение общей приведенной площади Объекта более чем на 5% (Пять процентов) от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с проектной площадью, за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая приведенная площадь Объекта не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5 % от площади, указанной в Плане Объекта (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 1.5. – 1.6. настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (в случае если Участником является физическое лицо).

2. Цена договора, порядок расчетов.

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости единицы общей приведенной площади Объекта (далее стоимость за 1 кв. метр Объекта) и размера общей приведенной площади Объекта.

Стоимость 1 кв. м Объекта составляет _____, 00 (_____) рублей 00 копеек.

Общая цена Договора составляет _____,00 (_____) рубля 00 копеек. НДС не облагается.

Стороны соглашаются, что стоимость площади(ей) лоджии(й) (неотапливаемых помещений) оплачивается Участником с учетом понижающего коэффициента.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

2.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.3. Цена договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его общая приведенная площадь превысит общую приведенную площадь Объекта, указанную в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв. м., Участник по письменному требованию Застройщика, в течение 10 дней после его получения, обязан произвести оплату за увеличившуюся площадь за минусом 1 кв. м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора, до подписания передаточного акта.

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его общая приведенная площадь будет меньше общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 45 дней после подписания передаточного акта возвратить Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта за минусом 1 кв.м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае если Участник не направил Застройщику требование о возврате части цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта, Застройщик самостоятельно осуществляет возврат денежных средств Участнику на его расчетный счет указанный в настоящем договоре.

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о произведении платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2(два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Если общая приведенная площадь Объекта по завершении строительства будет отличаться от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 5% (пять процентов) в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается существенным. В указанном случае Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь в пределах увеличения площади на 5% (пять процентов) от площади, указанной в пн. 1.3 настоящего Договора, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом оплата за увеличившуюся площадь Объекта в размере превышающим 5% (пять процентов) от площади, указанной в пн. 1.3 настоящего договора может быть осуществлена Участником на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения об изменение цены Договора, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.5. Оплата по настоящему Договору производится Участником в полном объеме путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 2 (двух) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в государственном органе регистрации прав.

3. Передача Объекта.

3.1. Застройщик обязуется ввести Жилой дом в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 30 июня 2020 года.

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства на основании акта приема-передачи в срок до 31 октября 2020 года (включительно) при условии полного надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору, в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником условий настоящего Договора срок передачи Объекта может быть перенесен Застройщиком на соответствующее количество дней.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, которые должны были быть выполнены к моменту передачи Объекта. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры указанные в разделе 3 настоящего договора.

3.3. Передача Объекта Участнику осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. К Акту приема-передачи Объекта прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

3.4. Участник долевого строительства, получивший извещение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного извещения. Извещение Застройщика направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в реквизитах Участника в гл.14 настоящего Договора.

3.4.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, несоответствия объекта требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Застройщика в таком случае считаются исполненными надлежащим образом и Застройщик освобождается от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором и от штрафных санкций.

3.5. При передаче Объекта Стороны составляют Акт приема-передачи Объекта.

3.6. Государственная регистрация права собственности на Объект за Участником осуществляется Участником за свой счет в установленном законодательством порядке.

4. Гарантии качества Объекта.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям в том числе подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование,

входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.2 настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

4.4. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) установленных законодательством обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 рабочих дней с момента составления двухстороннего Акта, в котором указываются несоответствия объекта. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2,3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не применяются.

5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору.

5.1. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору;

- уплата взносов в компенсационный фонд до государственной регистрации настоящего договора.

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

6.1.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и о проекте строительства и опубликовывать внесенные изменения в установленном законодательством порядке.

6.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора.

6.2. Застройщик вправе:

Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

В случае, предусмотренном подп. 3.4.1. настоящего Договора подписать Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника.

7.1. Участник обязуется:

7.1.1. Уплатить цену Договора в размере, сроки и порядке, установленные разделом 2 настоящего Договора.

Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.1.2. После подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в орган регистрации прав совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации Договора.

Участник осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник.

7.1.3. Приступить к принятию Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

7.1.4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Жилого дома в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи Объекта Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем, указанным в подп.3.4.1. настоящего Договора.

В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

7.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект.

7.2. Участник имеет право:

7.2.1. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2.2. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации при условии предварительного уведомления Застройщика путем направления заказного письма с уведомлением.

8. Ответственность сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения предусмотренных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения платежа(ей), Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока принятия Объекта (пн. 7.1.3 Договора), Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от общей цены настоящего договора.

8.4. В случае нарушения предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта или неоплаты Участником денежных средств в соответствии с пн. 2.3, настоящего Договора Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Жилого дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственность в случае просрочки передачи Объекта, когда это является результатом необоснованного неподписания и/или невыдача, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключение о соответствии Жилого дома требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Жилого дома приборами учета используемых энергетических ресурсов.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

8.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п.8.4. настоящего Договора, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

8.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

8.8. Неустойка подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

8.9. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9. Особые условия.

9.1. Правовое положение, состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с настоящим Договором, проектной документацией, с учетом действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего жилищные и гражданские правоотношения.

9.2. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Жилого дома, в том числе в части расположения, определения и распределения общего имущества Жилого дома (мест общего пользования), жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу Жилого дома, проектной декларацией Жилого дома.

9.3. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

- правовым положением нежилых (подсобных) помещений цоколя Жилого дома, как имеющих самостоятельное функциональное назначение, отличное от мест общего пользования;

- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, ВНС), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующими организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующими организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

9.4. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект;

• о моменте возникновения права собственности Участника на Объект и на долю в общем имуществе Жилого дома;

- о правовых основаниях строительства Жилого дома (п.1.2. Договора);
- о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

9.5. Участник (физическое лицо) подписанием настоящего Договора подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях.

9.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

10. Заключение, изменение и расторжение настоящего Договора.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объект или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.2. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в орган регистрации прав необходимый комплект документов. Для целей содействия Застройщика в регистрации настоящего Договора Участник вправе за свой счет оформить нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.

10.4. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

- изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п.1.5.1, 1.5.2 настоящего Договора;
- изменения цены Договора в случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Участнику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.8. Возврат уплаченных Участником денежных средств при расторжении Договора производится:

- в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон – в сроки и в порядке, установленные таким соглашением;
- в случае расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа от исполнения договора – в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Уступка прав требований по договору.

11.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо, уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору.

11.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застойщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застойщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

11.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

11.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта.

11.5. Застойщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

12. Разрешение споров.

12.1. Все споры и разногласия, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок по истечении которого Сторона может обратиться в суд – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии Стороной.

В случае не разрешения спора в претензионном порядке Стороны передают их на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, в случае если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для органа регистрации прав. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

13.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 – План Объекта.

Настоящий Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

13.3. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смена места жительства либо место нахождения, Участник обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застойщика. В случае неисполнения данного требования, Участник несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застойщиком. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства Участника заказным письмом с уведомлением с описью вложения. Застойщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

Корреспонденция, в том числе извещение Застойщика, направляемое на основании п. 3.4. настоящего Договора, считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

13.4. Настоящим Стороны гарантируют наличие необходимых согласований, разрешений, дееспособности и воли на заключение и исполнение настоящего Договора, в том числе и согласие супругов иных лиц, получение согласование с которыми является обязательным по закону и Договору.

13.5. Настоящим Участник выражает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Акционерное Общество «Специализированный застройщик «Виктория Девелопмент» Юридический адрес: Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 20 ИНН: 5053033231 КПП: 505301001 Расчетный счет: 40702810938000188017 Банк: ПАО Сбербанк, Москва Кор. счет: 30101810400000000225 БИК:044525095 Телефон: 8 496 57 9 33 13 e-mail: office.vd@v-em.ru	Участник: [REDACTED] Адрес регистрации: [REDACTED] Тел.: [REDACTED]
--	---

Застройщик:

АО «СЗ «Виктория Девелопмент»
Генеральный директор

Участник:

/ Голов А.В./

[REDACTED] / [REDACTED] /

Приложение № 1 к договору № /4

**Участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от « » 2018г.**

План Объекта

Этаж_квартира _

Условные обозначения:

- граница выделенной квартиры.

Застройщик:

АО «СЗ «Виктория Девелопмент»

Участник:

Генеральный директор

/Голов А.В./

_____ / _____ /