

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № ___/747-ЛВ-ДДУ

Московская область
пгт Свердловский

" ___ " ___ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22», (ОГРН: 1095050007128, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 №010261465, дата государственной регистрации: 10 августа 2009 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области, ИНН: 5050079654, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила Марченко, д. 4, пом. 1, тел. 8 (495) 526-3406, 8 (495) 526-3405, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей на основании _____, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, семейное положение: _____, место рождения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, действующий в своих интересах, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22» (ОГРН: 1095050007128, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 №010261465, дата государственной регистрации: 10 августа 2009 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области, ИНН: 5050079654, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила Марченко, д. 4, пом. 1, тел. 8 (495) 526-3406, 8 (495) 526-3405), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:14:0030503:3632, общей площадью 11 984м², разрешенное использование: под многофункциональную комплексную жилую застройку, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Щелковский район, р.п. Свердловский, привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Договором долевого участия и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 4-х секционного 14-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по строительному адресу согласно проектной документации: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 7-47 (позиция по ППТ) (далее - Многоквартирный жилой дом), на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Сведения о строящемся жилом доме в соответствии с проектной документацией:

- Площадь застройки 1614,00 кв. м.
- Общая площадь здания 21185,00 кв. м.
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) - 14302,70 кв. м.
- Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) - 13439,90 кв. м.
- Класс энергоэффективности В.
- Класс сейсмостойкости отсутствует.

Ограждающие конструкции:

- Наружные стены выше отм. 0.000- комплексной многослойной конструкции с эффективной теплоизоляцией использованием сертифицированной навесной фасадной системы. Для заполнения каркаса в кладке наружных стен применены сплошные стеновые блоки по ГОСТ 31360-2007 из ячеистого бетона плотностью D600 марки по прочности В3.5, толщиной 200 мм;

- Каркас здания монолитный железобетонный;

Материал перекрытий-железобетонные перекрытия.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы со всеми изменениями и дополнениями к ним:

- Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Строительное управление 22» (внеочередное) от 06.07.2015 №7/2015.

- Протокол №9/2015 Общего собрания участников ООО «Группа компаний «Строительное управление 22» (внеочередное) от 27.07.2015.

- Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Строительное управление 22» (внеочередное) от 12.09.2016 №21/2016.

- Разрешение на строительство № RU50-14-10670-2018, выдано Министерством строительного комплекса Московской области от «08» мая 2018 года;

- Проектная декларация, размещенная Застройщиком на сайте www.su22.ru, содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Объект долевого строительства (далее также Объект): указанное в данном Договоре жилое помещение с лоджией (балконом) в виде отдельной квартиры, состоящей из жилого помещения, с применением $K=1.0$, остекленной лоджии, принадлежащей жилому помещению и расположенное по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мжз «Лукино-Варино», корпус № 7-47 (позиция по ППТ), которое входит в состав Многоквартирного жилого дома, подлежат передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки указанные в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства будет сдаваться Участнику долевого строительства в следующем виде:

- Межкомнатные перегородки выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, на высоту 0,6м от уровня чистого пола в соответствии с заключением экспертизы;

- Выполняется установка входных дверных блоков;

- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;

- Подоконные доски не устанавливаются;

- Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется (по разъяснению МНИИТЭП – под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);

- тепло-звукоизоляция полов не выполняется;

- стяжки по утеплителю не выполняются;

- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливаются;

- Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;

- Электромонтажные работы ограничиваются установкой в квартире щитка механизации (электропроводка по квартире не выполняется);

- Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;

- Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;

- Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;

- Поквартирные электросчетчики устанавливаются;

- Система отопления выполняется в объеме проекта;

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;

- гидроизоляция сантехнических узлов не выполняется;

- Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;

- В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняется собственниками помещений;

- Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются;

- Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений.

- Объект долевого строительства будет сдаваться без отделки.

Окончательное определение адреса Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства – лицо, заключившее Договор долевого участия, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома на условиях Договора долевого участия.

1.6. Затраты (расходы) Застройщика на строительство Объекта долевого строительства – сумма затрат Застройщика связанных с организацией строительства и сдачей в эксплуатацию Многоквартирного дома с нежилыми помещениями, входящими в его состав, в том числе, затраты на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- прочие расходы Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором долевого участия, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным Кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мжз «Лукино-Варино», корпус № 7-47 (позиция по ППТ) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно следующее жилое помещение в виде отдельной квартиры:

Секция	Этаж	Номер на площадке	Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь объекта долевого строительства, кв. м.
—	—	—	—	—	—

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

План Объекта долевого строительства обозначен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.2. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2020 года.

По Договору допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства с указанием срока передачи, а также размещает всю необходимую информацию, в том числе о досрочной передаче Объекта долевого строительства, на сайте www.su22.ru.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства (подача Застройщиком документов в уполномоченные органы для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома) – не позднее 08 марта 2020 года.

Указанный срок окончания строительства считается соответственно изменённым в случае продления срока действия, указанного в пункте 11.1.3. раздела 11 проектной декларации разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учётом продления срока строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАСХОДОВ

3.1. Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов в соответствии с п. 1.6. настоящего Договора.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____ рублей) 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере _____ (_____ рублей) 00 копеек.

Объект долевого строительства состоит из общей площади квартиры и площади балконов, лоджий и веранд, при этом площадь балконов, лоджий и веранд оплачивается по цене одного квадратного метра, указанного в настоящем пункте Договора, с применением коэффициента $K=1.0$, без соответствующих коэффициентов приведения (понижающих коэффициентов, применяемых БТИ при подсчете общей площади Объекта долевого строительства).

3.3. Участник долевого строительства вправе оплатить Цену договора из кредитных денежных средств, привлеченных денежных средств сторонних юридических и физических лиц, выполнением работ, оказанием услуг, зачетом встречных однородных требований, или другим способом, не запрещенным законодательством РФ.

Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____ рублей) 00 копеек в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.4. В случае, если по результатам обмеров, проведенных по окончании строительства Многоквартирного дома, фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления о результатах обмеров, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства _____ (_____ рублей) 00 копеек с применением коэффициента $K=1.0$ ко всем площадям Объекта (в том числе лоджиям, балконам и др.).

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, возврат Участнику долевого строительства денежных средств не производится.

Перерасчет денежных средств по Договору, на основании последующих обмеров, выполненных по вызовам Участника долевого строительства, не производится.

3.5. Участник долевого строительства дополнительно осуществляет оплату следующих расходов, которые не входят в Цену Договора:

3.5.1. За выдачу технического плана на Объект долевого строительства и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства (в случае их изготовления);

3.5.2. За подготовку и оформление технического плана и кадастрового паспорта на многоквартирный дом, исходя из доли Объекта долевого строительства в общей площади Многоквартирного жилого дома, не являющейся местами общего пользования (в случае их изготовления);

3.5.3. За государственную регистрацию Договора, а также все изменения и дополнения к нему, в том числе договора уступки прав требования, права собственности на объект в регистрирующих органах, в том числе в соответствующем территориальном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав по месту нахождения Объекта долевого строительства;

3.5.4. За эксплуатационные расходы и коммунальные платежи по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также расходы, связанные с содержанием, охраной Многоквартирного жилого дома, техническим обслуживанием дома и вывозом твердых бытовых отходов в следующем порядке:

- не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (перед подписанием Акта) Участник долевого строительства оплачивает Управляющей компании, которая эксплуатирует многоквартирный дом, платеж за четыре месяца с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства за вышеуказанные расходы соразмерно площади Объекта долевого строительства;

- в дальнейшем Участник долевого строительства оплачивает коммунальные платежи и иные эксплуатационные расходы в порядке, размере и сроки, установленные в заключенном между Управляющей компанией и Участником долевого строительства договоре.

3.6. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных

Участником долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства, согласно Договору, и всеми затратами на строительство, предусмотренными п. 1.6. Договора, необходимыми для строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного жилого дома (в том числе Объекта долевого строительства), а также на возмещение затрат Застройщика, связанных с его строительством (созданием) в соответствии с п. 1.6. Договора и на иные цели, предусмотренные законом и Договором.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.3. Договора.

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом срока продления разрешения на строительство согласно п. 2.4. Договора), Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, которое Стороны обязуются заключить в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента направления Застройщиком об этом уведомления Участнику долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего Договора.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства (квартира), на момент его передачи в собственность Участника долевого строительства, при выполнении последним своих обязательств по Договору:

а) представляет долю Участника долевого строительства в строящемся объекте;

б) свободен от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Застройщика;

в) не обременен по вине Застройщика какими бы то ни было, предусмотренными законодательством Российской Федерации, ограничениями и обстоятельствами, влияющими на права владения, пользования и распоряжения ей, в том числе:

со стороны Застройщика:

- не продан;

- не сдан в аренду;

- не заложен;

- не отчужден и не переуступлен в любой форме и на любых условиях.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3. и п. 3.4. Договора, внести все платежи, предусмотренные Договором.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в семидневный срок со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства в предусмотренный законом и Договором срок (иного уклонения от его подписания), Объект передается Участнику долевого строительства на основании одностороннего акта, оформляемого в соответствии с положениями действующего законодательства, при этом Застройщик считается исполнившим свои обязательства по Договору надлежащим образом.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. С момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию заключить с Управляющей компанией или ТСЖ соответствующий договор на управление Многоквартирным жилым домом и оплату коммунальных и иных эксплуатационных расходов, указанных в п. 3.5. Договора. В случае выбора способа управления в форме ТСЖ, в указанный в настоящем пункте срок либо вступить в члены ТСЖ, подав соответствующее заявление, либо заключить с ТСЖ договор на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.5. Участник долевого строительства обязуется нести следующие расходы, связанные с государственной

регистрацией Договора:

- за технические услуги по оформлению пакета документов для государственной регистрации Договора и государственной учетной регистрации;
- затраты, связанные с нотариальными действиями, необходимыми для государственной регистрации Договора;
- иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, соглашений о расторжении и иных соглашений к нему.

Для государственной регистрации Договора Участник долевого строительства заключает договор на оказание услуг по регистрации договора долевого участия с ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22».

4.2.6. Участник долевого строительства несет риски негативных последствий, связанных с не предоставлением им в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, необходимых документов (нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на данные действия и иные необходимые документы).

4.2.7. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить Застройщика (Отдел оформления права собственности) по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные Застройщиком по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.

4.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования перепланировки в установленном законом порядке, производить изменения планировки квартиры.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации настоящего Договора

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с Участником долевого строительства в случае изменения проектно-сметной документации.

5.1.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

5.1.4. В течение срока действия Договора один раз в одностороннем порядке изменить срок ввода в эксплуатацию не более, чем на 90 (Девяносто) календарных дней, путем письменного уведомления Участника долевого строительства и без подписания с ним соответствующего дополнительного соглашения. Данное уведомление является надлежащим, если оно совершено в письменном виде и доставлено до получателя с подтверждением получения, заказным отправлением.

5.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на оплату процентов за пользование кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Многоквартирного жилого дома, а также на оплату основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Многоквартирного дома.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при наличии вины, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

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

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. Все штрафы и неустойки, предусмотренные Договором, взыскиваются на основании получения письменной претензии от Стороны, взыскивающей штрафные санкции.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации с учетом п. 1.4. Договора, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами, а при отсутствии такого согласования в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантия не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства и общее имущество Многоквартирного жилого дома. Застройщик не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие ненадлежащего ремонта или перепланировки, а также ненадлежащей эксплуатации Объекта.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту либо иному документу о передаче Объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 2.3. Договора.

8.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства

(создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 8.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев с момента, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

8.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора, а в ином случае одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением последнему экземпляра договора уступки.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Способы обеспечения обязательств Застройщика определяются в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.2. В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично – правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Не допускается расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (односторонний отказ от исполнения договора) в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства.

11.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика:

- при просрочке внесения цены Договора Участником долевого строительства более чем на два месяца, в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производиться путем единовременного внесения платежа;

- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей (нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре или вручено ему лично под расписку.

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

11.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) дней со дня прекращения обстоятельств (бедствий) известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Подписывая настоящий договор, Участник даёт свое согласие на обработку застройщиком персональных данных участника, определённых Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющим личность, контактном телефоне, адресе электронной почты, и иных данных, необходимых для использования услуг, предоставляемых Обществом, для целей заключения с Обществом договоров и их дальнейшего исполнения, участия в проводимых Обществом акциях, опросах, исследованиях, направленных на улучшения качества предоставляемых Обществом услуг, предоставления

информации об оказываемых Обществом услугах, и для проведения Обществом маркетинговых мероприятий. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.3. Договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по Договору.

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.6. Все изменения и дополнения, кроме оговоренных в Договоре, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора.

13.7. Все уведомления, извещения, сообщения и пр. являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте (в предусмотренных Договором случаях – с описью вложения) заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в Договоре почтовым адресам сторон или вручены им лично под расписку.

Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства является размещение информации (сообщений, уведомлений, извещений и пр.) на сайте www.su22.ru (в том числе, уведомлений согласно п. 8.4. Договора).

13.8. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.

13.9. Договор, дополнительные соглашения к нему и (или) уступка прав требования по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в отделе Федеральной регистрационной службы на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного жилого дома и считаются заключенными с момента такой регистрации.

13.9.1. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

14. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Группа
компаний «Строительное управление 22»**
Место нахождения: 141140, Московская область,
Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила
Марченко, д. 4, пом. 1
ИНН: 5050079654
КПП: 505001001
р/сч: 40702810040000012042,
в ПАО Сбербанк России г. Москва
к/сч: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации