

ДОГОВОР №1/6031/0К4/О
участия в долевом строительстве

г. Москва _____ 2019 г.

Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7814313164, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1057810048350, в лице Руководителя Филиала АО «ЮИТ Санкт-Петербург» в Московском регионе, действующего на основании доверенности от 13 июня 2019 года 78АБ 7101467 удостоверенной Еременко Еленой Евгеньевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре № 78/88-н/78-2019-5-467, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Тестов Тест Тестович, далее по тексту Договора "**Участник долевого строительства**", а совместно именуемые "**Стороны**",

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — "**Договор**") о следующем.

1. Общие положения

1.1. Права и обязанности Сторон, не оговорённые в Договоре, регулируются 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). В случае противоречия условий Договора положениям указанного закона, отношения Сторон регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ. Стороны установили, что в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Договора будут применяться к их отношениям с момента совершения Договора.

1.2. Для целей Договора используются следующие понятия и термины.

1.2.1. **Жилой Дом** (или "**Дом**") — «Жилые дома (корпуса №№3,4,5) с ДОУ и встроенными нежилыми помещениями» вторая очередь строительства – корпус № 4,5 со встроенными нежилыми помещениями, соответствующий Проектной документации и расположенный по строительному адресу: **Московская область, г. Звенигород, шоссе 2б, ул. Игнатъевская**. После окончания строительства в установленном порядке Дому присваивается постоянный адрес, который может не совпадать со строительным адресом. Постоянный адрес Дома указывается Сторонами в Передаточном акте.

Дом имеет следующие технические характеристики:

Вид	многоквартирный дом (далее МКД)
Назначение	жилой
этажность	8
№ корпуса	[переменная]
Общая площадь МКД	[переменная]
Материал наружных стен	газобетонный блок автоклавного твердения или монолитный железобетон (в зависимости от места); теплоизолирующий слой из минераловатного теплоизоляционного материала; отделочный слой (в зависимости от места): декоративная штукатурка с последующей окраской лакокрасочными материалами (в составе системы фасадной теплоизоляционной композиционной) или керамогранитная плитка (в составе навесной фасадной системы)
Материал межэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«А+»
Класс сейсмостойкости	класс сейсмостойкости МКД проектной документацией не устанавливался; сейсмичность района и участка размещения МКД составляет не более 6 баллов

1.2.2. **Квартира** — объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после оформления в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2.3. **Общая приведенная площадь Квартиры** — общая площадь всех помещений, включая балконы и лоджии (при их наличии). При этом площадь балконов и

лоджий учитывается с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3¹.

1.2.4. Объект долевого строительства – **Квартира** обладает следующими техническими характеристиками в соответствии с Проектной документацией:

Квартира № (проектный) в Доме			
Этаж			
Количество комнат			
Проектная площадь квартиры (без учета площади летних помещений (кв.м.)			
Летние помещения	Наименование, площадь	ЛОДЖИЯ	0 кв.м.
	Площадь с учетом п. коэффициент	0 кв.м.	
Итого Общая приведенная площадь квартиры с учетом площади летних помещений для целей расчета Цены Договора (кв.м.) (с учетом понижающих коэффициентов: для балкона – 0,3, для лоджии – 0,5)	0		

Проектный этажный план Квартиры представлен в Приложении №1 к Договору. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии: без чистовой отделки с выполненными видами общестроительных, санитарно-технических и электромонтажных работ и установленным инженерным оборудованием, указанными в Приложении №2 к Договору.

Фактический номер Квартиры и её фактическая общая площадь уточняются Сторонами в Передаточном акте на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации Дома.

Термин "Квартира" применяется в Договоре также в отношении прав на неё.

1.2.5. **Земельный участок** — участок, на котором возводится Дом; поставлен на кадастровый учёт и имеет номер **№ 50:49:0010109:0055**, принадлежит Застройщику на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 4 от 06.07.2015, зарегистрирован 28.07.2015 №50-50/049-50/049/008/2015-4501/1). Собственник земельного участка – Администрация городского округа Звенигород Московской области.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ Земельный участок в составе общего имущества Дома переходит в долевую собственность собственников квартир и нежилых помещений (основание возникновения права собственности — в силу Закона).

1.2.6. **Цена Договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику с целью финансирования строительства (создания) Квартиры.

1.2.7. **Проектная документация** - материалы и документы в графической (в том числе карты, схемы, т.п.) и в текстовой форме, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения по строительству Дома.

1.2.8. **Проектная декларация** — информация о застройщике, о Доме, об объектах долевого строительства в объеме, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ. Опубликование проектной декларации Дома, изменений и дополнений к проектной декларации, а также раскрытие иной информации Застройщиком в соответствии с

¹ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балконов, террасы, используемых при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

требованиями статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 осуществляется в сети «Интернет» на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также <http://www.yit-moscow.ru/>.

1.2.9. **Цена 1 кв.м.** общей приведенной площади — отношение Цены Договора, указанной в п.3.1 Договора, к величине Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.2.4 Договора.

1.2.10. **Государственная регистрация Договора** — государственная регистрация Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости, в установленном действующим законодательством порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Далее по тексту Договора орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, именуется — "Регистрирующий орган".

1.2.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, подтверждающий окончание строительства Дома и его соответствие нормативно установленным требованиям. Оформляется уполномоченным органом исполнительной власти в установленном порядке. Момент окончания строительства Дома определяется датой оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2.12. **Передачный акт** – документ, подтверждающий факт передачи Квартиры Участнику долевого строительства, а также надлежащее исполнение Застройщиком перед Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Оформляется между Сторонами в соответствии с п.5.1 Договора.

1.2.13. **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на Квартиру)** - документ установленной формы, содержащий необходимые для государственной регистрации недвижимости сведения о Квартире. Оформляется по итогам первичной технической инвентаризации государственным органом, уполномоченным проводить технический (кадастровый) учет объектов капитального строительства.

1.2.14. **Доля в праве собственности на общее имущество Дома** — Участник долевого строительства после окончания строительства Дома приобретает право долевой собственности на Общее имущество Дома в соответствии со ст. 36 ЖК РФ. Размер доли в Общем имуществе Дома в соответствии со ст. 37 ЖК РФ пропорционален площади Квартиры к общей площади квартир и нежилых помещений (не входящих в состав Общего имущества), находящихся в Доме.

1.3. Застройщик действует и осуществляет строительство на основании следующих правовых актов и документов:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс» № 77-1-4-0934-15 от 15.05.2015;

Положительное заключения негосударственной экспертизы ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс» № 77-2-1-2-0332-17 от 29.12.2017 (объект экспертизы: проектная документация).

- Разрешение на строительство №RU50-45-6792-2016, выдано Министерством строительного комплекса Московской области 14.12.2016;

- Проектной декларации (п. 1.2.8 Договора).

1.4. Застройщик обладает правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства в целях строительства Дома в силу нижеследующего:

- Застройщиком получено Заключение №00474-18ИСХ/ЗОСТ от 10.09.2018г. о соответствии Застройщика и проектной декларации Дома требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004.

- Застройщик соответствует требованиям статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 на момент заключения Договора.

- Застройщик уплачивает отчисления (взнос) в компенсационный фонд в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды Земельного

участка, предоставленного для строительства Дома, и незавершенный объект капитального строительства, строящийся жилой Дом, в составе которого будет находиться Квартира.

Избранные Застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по Договору обеспечивают исполнение Застройщиком следующих обязательств:

- Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ;
- Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору и иных причитающихся денежных средств в соответствии с Договором;
- Передача жилых помещений Участникам долевого строительства по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным на основании Разрешения на строительство (п.1.3 Договора).

1.6. Стороны согласны, что совместной целью Сторон является достижение результата — постройка Дома. При этом Участник долевого строительства обязуется участвовать в реализации этой цели путем финансирования строительства в размере и порядке, установленном Договором, а Застройщик — организовать строительный процесс и эффективно по целевому назначению использовать средства, полученные от Участника долевого строительства.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик, действуя в интересах лиц, финансирующих строительство, обязуется в соответствии с условиями Договора за счет собственных и привлеченных средств создать (построить) новый объект недвижимости — Дом, и после оформления Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется в порядке, установленном Договором, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Квартиру. Обязательства Сторон по Договору являются встречными.

2.2. Срок окончания строительства, установленный разрешением на строительство: **14 декабря 2019 года**. Предполагаемый Застройщиком срок получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **IV квартал 2019 года**. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок не позже **30 апреля 2020 года**.

2.3. Проектный этажный план Квартиры представлен в Приложении №1 к Договору. Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией Застройщика до подписания Договора.

2.4. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры в отношении Квартиры (прав на неё), в том числе договоры участия в долевом строительстве.

2.5. Застройщик подтверждает, что Квартира (права на неё) не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременена какими-либо другими обязательствами.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

2.6.1. О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.

2.6.2. О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.

2.6.3. О Доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.

2.6.4. Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.6.5. О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Дома.

2.6.6. О том, что Цена Договора определена в п.3.1 с учетом площади балкона/лоджии (при их наличии) в соответствии с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, что предусмотрено ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.6.7. О возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ права долевой собственности на Земельный участок (п. 1.2.5) в силу Закона.

2.6.8. Перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике и строящемся Доме, подлежащая доведению до сведения Участника долевого строительства в соответствии с законодательством РФ.

2.6.9. Участник долевого строительства внимательно изучил проектную декларацию Дома и иную информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

2.6.10. О том, что, технические характеристики и требования к Квартире, строящемуся Дому и благоустройству Земельного участка определяются исключительно Договором и проектной документацией, а также обязательными требованиями законодательства РФ.

2.6.11. О переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Дома с момента подписания Передаточного акта на Квартиру.

2.7. В свете вышеизложенного Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете, все его сомнения были устранены и вопросы были сняты путем предоставления Застройщиком полной и исчерпывающей информации.

3. Цена Договора, сроки и порядок её уплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади (одного квадратного метра) Квартиры и общей приведенной площади Квартиры.

Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет 000 000,00 рублей (*Сумма прописью рублей 00 копеек*).

Цена Договора на момент его заключения определяется исходя из общей приведённой площади Квартиры (п. 1.2.4) и составляет 00 000 000,00 рублей (*сумма прописью рублей 00 копеек*).

Цена Договора подлежит уточнению исключительно в случае и на условиях п. 3.2 Договора.

3.2. Цена Договора уточняется Сторонами в Передаточном акте согласно данным первичной технической инвентаризации. При этом если фактическая общая приведенная площадь Квартиры окажется больше общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.2.4 Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня после подписания Передаточного акта. Сумма доплаты исчисляется как произведение разницы фактической общей приведенной площади Квартиры (по материалам первичной технической инвентаризации) и общей приведенной площади Квартиры (п.1.2.4 Договора) на цену одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.2.4 Договора, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием платежных реквизитов возвращает последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору и окончательной суммой, исчисленной по материалам первичной технической инвентаризации. Окончательная сумма является произведением фактической общей приведенной площади Квартиры по материалам первичной технической инвентаризации на цену одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров органом, уполномоченном осуществлять технический учёт (инвентаризацию) объектов капитального строительства, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства, не производится.

3.3. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на Земельный участок (п.1.2.5).

3.4. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора до государственной регистрации Договора, денежные средства считаются ошибочно зачисленными. Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней осуществить действия по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в следующем порядке:

- Застройщик направляет письменное уведомление Участнику долевого строительства с требованием сообщить банковские реквизиты для осуществления возврата ошибочно зачисленных денежных средств в счет оплаты Цены Договора. Уведомление направляется в порядке, установленном в п.10.6 Договора.

- В случае не предоставления Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента отправления уведомления информации о своих банковских реквизитах Застройщик обязан осуществить возврат средств по реквизитам, указанным в п.11 Договора.

3.5. Любые выплаты денежных средств Участнику долевого строительства по Договору производятся путем перечисления денежной суммы на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении. Застройщик имеет право не осуществлять каких-либо выплат до получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием всех реквизитов счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж.

3.6. Исходя из того, что фактическая общая площадь Квартиры, а также площадь относящихся к ней летних помещений, окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и получения данных первичной технической инвентаризации, ни одна Сторона не вправе начислять на сумму доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ и требовать их уплаты.

4. Обязанности Сторон

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Осуществлять платежи в размерах, порядке и сроки, определенные в Договоре, в том числе Графиком финансирования (Приложение №3 к Договору).

4.1.2. В период строительства вплоть до даты осмотра Квартиры, установленной в п.п. 5.2, 2.2 Договора, не посещать и не находиться на территории строительной площадки и в строящемся Доме без письменного согласия Застройщика и без сопровождения персоналом Застройщика.

4.1.3. Принять Квартиру у Застройщика в порядке, установленном в п.5 Договора.

4.1.4. Нести с момента подписания Передаточного акта расходы по содержанию Квартиры (коммунальные платежи, техническое обслуживание и т.п.), а также по содержанию общего имущества Дома (в том числе по обеспечению его сохранности) пропорционально приобретаемой доле в общем имуществе Дома (п.1.2.14 Договора).

4.1.5. Производить в Квартире ремонтные, монтажные, строительные работы в рамках приведения её в соответствие с требованиями к жилому помещению только после оформления Передаточного акта. Работы по перепланировке и переоборудованию Квартиры (в том числе перенос внутренних перегородок, дверных проемов, установка, замена или перенос инженерных сетей, сантехнического, электротехнического и иного оборудования) могут производиться только после возникновения у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру. При этом все работы должны производиться только после предварительного (не менее чем за три рабочих дня) уведомления Застройщика или управляющей организации с соблюдением требований действующего законодательства, строительных и иных норм и правил.

В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее условиям Договора и Проектной документации на строительство Дома.

4.1.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством России.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Провести государственную регистрацию Договора при условии заключения договора на оказание услуг с Застройщиком и наделения Участником долевого строительства представителя Застройщика необходимыми полномочиями, а также оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию Договора.

4.2.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства исключительно для целей строительства Дома, в том числе для возмещения расходов, производимых в процессе инженерных изысканий, проектирования, получения необходимых разрешений и согласований, содержания земельного участка и стройплощадки в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.3. Осуществить строительство Дома в соответствии с Проектной документацией.

4.2.4. Передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, установленного п.2.2 Договора, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

К вводу Дома в эксплуатацию для целей применения Договора приравнивается ввод обособленной части Дома, если такая возможность предусмотрена действующим законодательством и это не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства. Ввод Дома (или его части) в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию, оформляемым органом исполнительной власти в установленном порядке.

4.2.5. Производить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Квартиры и Дома в период, указанный в п.5.6 Договора, с получением компенсации от Участника долевого строительства в соответствии с п. 5.5 Договора.

4.2.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке, установленном в Разделе 5 Договора.

4.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством России, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Передача Квартиры

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и её принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

5.2. При готовности Квартиры к передаче Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту. При этом Стороны могут устно или с использованием любых доступных средств связи согласовать время осмотра Квартиры Участником долевого строительства. В случае, если Участник долевого строительства по уважительным причинам не имеет возможности приступить к приемке Квартиры в установленный уведомлением Застройщика срок, он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, предложив иной срок передачи Квартиры, который, однако, не может превышать предложенный Застройщиком срок более, чем на 7 (Семь) рабочих дней и, в любом случае, не может превышать срок передачи Квартиры, установленный п. 2.2 Договора. При отсутствии такого уведомления от Участника долевого строительства или при поступлении такого уведомления за пределами предложенного Застройщиком срока передачи, Участник долевого строительства будет считаться просрочившим приемку Квартиры.

В указанном сообщении Застройщик указывает следующую информацию:

- день (или дни) и время осмотра и передачи Квартиры;
- контактная информация представителей Застройщика.

Сообщение направляется в порядке, определенном п.10.6 Договора.

5.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня начала осмотра, указанного в сообщении, Участник долевого строительства обязан приступить к осмотру и принятию Квартиры в присутствии полномочного представителя Застройщика и при отсутствии замечаний подписать Передаточный акт. Одновременно с подписанием Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи от Квартиры.

5.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры её несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также новый срок передачи Квартиры (кроме случая наличия незначительных дефектов, описанных в п. 5.5), в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Квартиру в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в пределах указанного в Акте о несоответствии срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Квартиры по Передаточному акту в случае наличия в ней недостатков, кроме случая наличия таких недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Квартире иных недостатков качества, не препятствующих проживанию в ней, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о несоответствии, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска сотрудников Застройщика в Квартиру.

5.5. Одновременно с подписанием Передаточного акта (в том числе в порядке, указанном в п.5.7 Договора) у Участника долевого строительства возникает обязанность нести бремя содержания Квартиры, а также общего имущества Дома, соразмерно приобретаемой Доле в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного Дома, в соответствии с требованиями, установленными ЖК РФ. Переход рисков и бремени содержания Квартиры к Участнику долевого строительства происходит вне зависимости от фактического использования Квартиры Участником долевого строительства (проживания в ней).

5.6. Застройщик обязан с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до передачи управления Домом созданному собственниками помещений товариществу собственников недвижимости или управляющей организации организовать надлежащее обслуживание и содержание Дома и обеспечить оказание коммунальных услуг приобретателям квартир в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный в п.5.3 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п.5.4 Договора) Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня окончания срока, предусмотренного в п.5.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры, но не ранее чем по истечении двух месяцев после наступления срока, указанного в п.2.2 Договора.

При этом риск случайной гибели и/или повреждения Квартиры и бремя её содержания (п.5.5 Договора) признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения п.10.6 Договора.

5.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми в соответствии со строительными нормами и правилами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их проектного расположения общая фактическая приведенная площадь Квартиры может отличаться от общей приведенной

площади, указанной в п.1.2.4 Договора. При этом, такое отличие, не является нарушением требований к качеству Квартиры.

Стороны установили, что допускается изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Договоре проектной площадью за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая фактическая приведенная площадь Квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда отклонение превышает 5% проектной приведенной площади.

5.9. В случае досрочного ввода Дома (его части) в эксплуатацию (и при условии наличия у Застройщика, оформленного в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или его части), Стороны согласились, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. В этом случае Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства не ранее 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (его части) сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в сроки, установленные в п.5.3 Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства (п.5.7 Договора). При выполнении вышеуказанных условий Участник долевого строительства обязан досрочно принять Квартиру у Застройщика в соответствии с процедурой, изложенной в п.п.5.3-5.6 Договора.

5.10. В случае возникновения между Застройщиком и Участником долевого строительства споров по поводу несоответствия Квартиры условиям Договора или иным обязательным требованиям по требованию любой из Сторон должна быть назначена независимая экспертиза. Оплату экспертизы производит Сторона, которая потребовала назначения экспертизы. Расходы на экспертизу несет Застройщик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие указанных Участником долевого строительства несоответствий Квартиры условиям Договора или иным обязательным требованиям.

5.11. После завершения всех взаиморасчетов по Договору Стороны вправе на свое усмотрение отразить эти сведения в Передаточном акте или подписать Акт исполнения финансовых обязательств.

5.12. После подписания Сторонами Передаточного акта и Акта исполнения финансовых обязательств Участник долевого строительства самостоятельно обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для проведения государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

5.13. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, несет Участник долевого строительства.

5.14. По поручению Участника долевого строительства Застройщик (уполномоченный Застройщиком представитель) на основании отдельного договора может оказать Участнику долевого строительства услугу по подготовке необходимых документов и представлению интересов Участника долевого строительства в Регистрирующем органе с целью государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6. Гарантии качества и ответственность за недостатки

6.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года, течение которого начинается со дня подписания первого Передаточного акта жилого или нежилого помещения в Доме.

Гарантийный срок на Материалы (п. 6.9), оборудование, элементы отделки, мебель и прочие комплектующие, не входящие в состав Квартиры как объекта недвижимого имущества, соответствуют гарантийным срокам, установленным их изготовителями, и подлежат указанию Застройщиком в составе Инструкции по эксплуатации Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства.

Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры при подписании Передаточного акта, что подтверждается указанным Актом. Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации Квартиры и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, если недостаток выявлен в течение гарантийного срока.

6.3. Требования в связи с ненадлежащим качеством материалов, оборудования, комплектующих изделий Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, предъявляются в течение гарантийного срока, установленного изготовителем.

6.4. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Квартиры, общего имущества в Доме, ремонтировать Квартиру, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Квартирой, поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии (т.е. производить в ней уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Квартире, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стёкол, не захламлять балконы и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Квартире и общему имуществу в Доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены и т.д.).

6.5. Гарантия на Квартиру, указанная в п.6.1, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире или Доме (далее – «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Квартиры и общих помещений и общего имущества в Доме, а также на случаи установки и использования Участником долевого строительства электробытовых приборов и сантехнического оборудования с нарушением правил их установки и эксплуатации; замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и (или) третьими лицами изделий, оборудования, конструкций Квартиры, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по Передаточному акту; аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и (или) третьих лиц; использования Участником долевого строительства Квартиры не по назначению, а также на Дефекты, которые произошли вследствие нормального износа Дома или его частей.

6.6. При выявлении Дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

6.7. Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.

6.8. Если Дефект может привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

6.9. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 2 Договора Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, мебель, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении 2 к Договору, являются примерными, описывающими общие характеристики эстетического решения отделки и основные потребительские свойства применяемых Материалов.

Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложение №2 Материалы, так и иные, сходны по рисунку, цвету, типу и тону. Использование Застройщиком Материалов, отличных от указанных в Приложение №2 к Договору, не является недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора при условии использования Материалов, аналогичных по своим потребительским свойствам.

7. Ответственность Сторон. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным поведением.

7.2. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях ведения сторонами финансово-хозяйственной деятельности событий (обстоятельства форс-мажора). Возникновение обстоятельств форс-мажора нарушившая Сторона подтверждает документами, выданными торгово-промышленными палатами или компетентными государственными (муниципальными) органами.

7.3. В случае нарушения Застройщиком установленного в п.2.2 Договора, срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Стороны устанавливают, что обстоятельствами, исключаящими ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору, являются так же неправомерные действия государственных (муниципальных) органов власти, государственного (муниципального) надзора и контроля (в том числе правоохранительных органов), издание (выпуск) ими правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению условий Договора. Сторона, нарушившая свои обязательства по указанной причине, должна немедленно принять все установленные действующим законодательством меры по признанию действий государственных (муниципальных) органов незаконными (правовых актов недействительным). Только признание в судебном (в установленных законом случаях – административном) порядке действий государственного (муниципального) органа незаконными (признание недействительным правового акта или его отмена) означает отсутствие вины, нарушившей обязательство Стороны.

7.5. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в п.7.4 Договора, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

7.6. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику

долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

7.7. Стороны установили, что такие обстоятельства, как отсутствие (недостаток) денежных средств (иного необходимого имущества), нарушение любыми третьими лицами (в том числе кредитными организациями, подрядчиками, субподрядчиками и т.п.) своих обязательств перед Стороной по Договору, подача в суды исков (в том числе о признании одной из Сторон банкротом), наложение судом ареста на имущество одной из Сторон по иску кредиторов, не является основанием для освобождения от ответственности по Договору.

7.8. В случае просрочки передачи Квартиры по вине Участника долевого строительства он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Дома пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Дома (п.1.2.14 Договора) и коммунальные услуги за весь период со дня передачи Квартиры в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства (в том числе в порядке, установленном в п.5.7 Договора).

7.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора (п.10.6).

7.10. В случае если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению её качества, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо предъявить иные законные требования. Участник долевого строительства не вправе требовать замены Квартиры на иной объект недвижимости.

8. Срок действия и расторжение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, предусмотренного в Договоре, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты им Цены Договора в полном размере с учетом положений п.3.2 Договора.

8.2. Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок.

8.2.2. Неисполнение Застройщиком обязательств по устранению Дефектов в сроки, предусмотренные Договором.

8.2.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры; существенными признаются недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

8.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.3.1. Существенного изменения Проектной документации; при этом Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение Проектной документации, которое привело к:

- изменению местоположения Квартиры на поэтажном плане;
- увеличению этажности Дома;
- переводу жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства России;

- существенному изменению размера Квартиры; при этом Стороны договариваются, что существенным изменением размера Квартиры является уменьшение или увеличение общей фактической площади Квартиры, указанной в п.1.2.4 Договора, более чем на 5 (Пять) процентов.

Иные незначительные изменения вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

8.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.4.1. Просрочки внесения всей суммы платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

8.4.2. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения всей суммы платежей, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме более чем 3 (Три) раза в течение 12-ти (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, направленного другой Стороне в соответствии с правилами, изложенными в п.10.6 Договора.

8.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным в п.п.8.2, 8.3 Договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом 214-ФЗ. Если в течение срока, установленного Федеральным законом № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, они подлежат возврату в порядке, предусмотренном в п.8.12 Договора.

8.7. В случае наличия оснований, предусмотренных п.8.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор при условии соблюдения следующей процедуры:

8.7.1. Застройщик обязан не позже 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора направить в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.7.2. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при условии соблюдения п.10.6 Договора Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.4 Договора.

8.7.3. Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, их возврат Застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном в п.8.12 Договора.

8.8. В соответствии с п.1 ст.450 ГК РФ Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Соглашение о расторжении Договора совершается в той же форме, что и договор (п.1 ст. 452 ГК РФ).

8.9. В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом. Участник долевого строительства имеет право на внесудебный отказ от Договора исключительно в

случаях, предусмотренных частью 3 статьи 7 и частью 1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

8.10. Участник долевого строительства имеет право в любое время до передачи ему Квартиры по Передаточному акту обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора право Застройщика удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства оплаченной им ранее части Цены Договора отступное (ст.409 ГК РФ) в размере 20% (двадцати процентов) от внесенной части Цены Договора, но не более суммы, фактически уплаченной Участником долевого строительства по Договору на момент его расторжения. При принятии Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Участника долевого строительства с условиями Застройщика расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

8.11. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8.12. Последствия расторжения Договора:

8.12.1. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возвратить Участнику долевого строительства все внесенные им по Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, а также, в случаях, предусмотренных указанным законом, уплатить неустойку (проценты).

8.12.2. Если в течение установленного законом срока выплаты участнику долевого строительства денежных средств Участник долевого строительства не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счета, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счета Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по Договору (а равно в случае, если известные Застройщику счета Участника долевого строительства будут закрыты), Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик уведомит Участника долевого строительства письменно.

8.12.3. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Участник долевого строительства ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счета, а Участник долевого строительства в установленный законом для выплаты срок не укажет иной счет, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счет участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счета, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесет их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счета Участника долевого строительства, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днем возврата их на счет Застройщика.

8.12.4. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением денежных средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

8.12.5. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене его места жительства. Во всех случаях, когда, согласно Договору или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является местонахождение Застройщика. Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовым

переводом или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, не сообщает реквизиты своего действующего банковского счета, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

9.2. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности в порядке, предусмотренном п.9.1 Договора, такой спор, разногласие или требование подлежит окончательному разрешению в суде. Подсудность спора будет определяться в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

10. Заключительные положения

10.1. Все изменения и дополнения к Договору совершаются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе и вступают в силу после такой регистрации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору до момента полной оплаты Цены Договора допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, а после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации уступки.

Оформление уступки до момента полной оплаты Цены Договора оформляется путем составления соглашения между Участниками долевого строительства с участием Застройщика. Застройщик вправе установить плату за выдачу согласия на уступку прав (перевод долга) по Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору допускается до дня подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

10.3. Расходы по государственной регистрации (уплата государственной пошлины и проч.) соглашения об уступке прав требования (переводу долга) несет Участник долевого строительства, если иное не установлено соглашением с новым Участником долевого строительства.

10.4. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу. Рекламные и демонстрационные материалы, в том числе образцы оборудования и отделки, с которыми Участник долевого строительства имел возможность ознакомиться, описывают технические характеристики и эстетические свойства Квартиры и Дома лишь приблизительно, а также могут содержать неточности и неактуальную (устаревшую) информацию в связи с возможным будущим внесением изменений в проектную декларацию и возможным изменением действующего законодательства (строительных норм и правил).

10.5. Застройщик при условии строгого соблюдения нормативных требований в области защиты персональных данных имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах

Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия.

10.6. Любое сообщение по Договору должно быть передано другой Стороне лично под расписку или направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя корреспонденции, указанному в п.11 Договора. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Застройщик при почтовой отправке сообщений Участнику долевого строительства обязан принимать меры к получению, надлежащих доказательств вручения, направленных Участнику долевого строительства документов или невозможности их доставки в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу (отказом Участника долевого строительства в получении почтового отправления).

При этом Стороны установили, что отсутствие ответа на обращение Застройщика (Участника долевого строительства) признается согласием, в том числе на расторжение Договора в порядке, установленном п.8.4 Договора. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения требований п.8.7, 10.6 Договора.

10.7. Все действия Застройщика, требующие обязательного уведомления Участника долевого строительства, осуществляются, в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.10.6 Договора, либо оператором почтовой связи ценное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п.11 почтовому адресу.

10.8. Любые выплаты по Договору производятся Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством России. При этом обязательство по выплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

10.9. Следующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1. Проектный этажный план Квартиры.
2. Приложение №2. Перечень видов работ, выполняемых в Квартире.
3. Приложение №3. График финансирования.

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.

10.10. Стороны обязаны в письменном виде в течение 5 (Пяти) рабочих дней информировать друг друга (направив соответствующее сообщение) об изменении своих адресов и реквизитов, указанных в п.11 Договора, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение сообщений, направляемых этой Стороне.

10.11. Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, что они заключают Договор не вследствие тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для Сторон условиях и Договор не является для них кабальной сделкой, Квартира – объект долевого строительства, не обременена, нет заключенных договоров участия в долевом строительстве на вышеуказанную Квартиру, предмет и условия Договора не имеют цели обхода закона и не являются злоупотреблением права.

10.12. Договор составлен и подписан Сторонами в 3-х (Трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 1-му (Одному) для каждой Стороны и 1 (Один) экземпляр для Регистрирующего органа.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: АО "ЮИТ Санкт-Петербург"

Адрес местонахождения: 197374, г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д.54, корп.1, лит.А

Почтовый адрес: 121614, Москва, Крылатские Холмы, дом № 30, корпус 9

ИНН 7814313164, КПП –773143001, Коды: ОКВЭД –71.12.45, Код ОКОПФ – 67: e-mail:
yit-cs@yit.ru

Платежные реквизиты:

1. **АО "Райффайзенбанк"** г. Москва

Расчетный счет № 407 028 109 000 000 87 740

Корреспондентский счет № 301 018 102 000 000 00 700

БИК 044525700

**Руководитель Филиала
АО «ЮИТ Санкт-Петербург» в
Московском регионе**

В.Н. Луха

(Личная подпись)

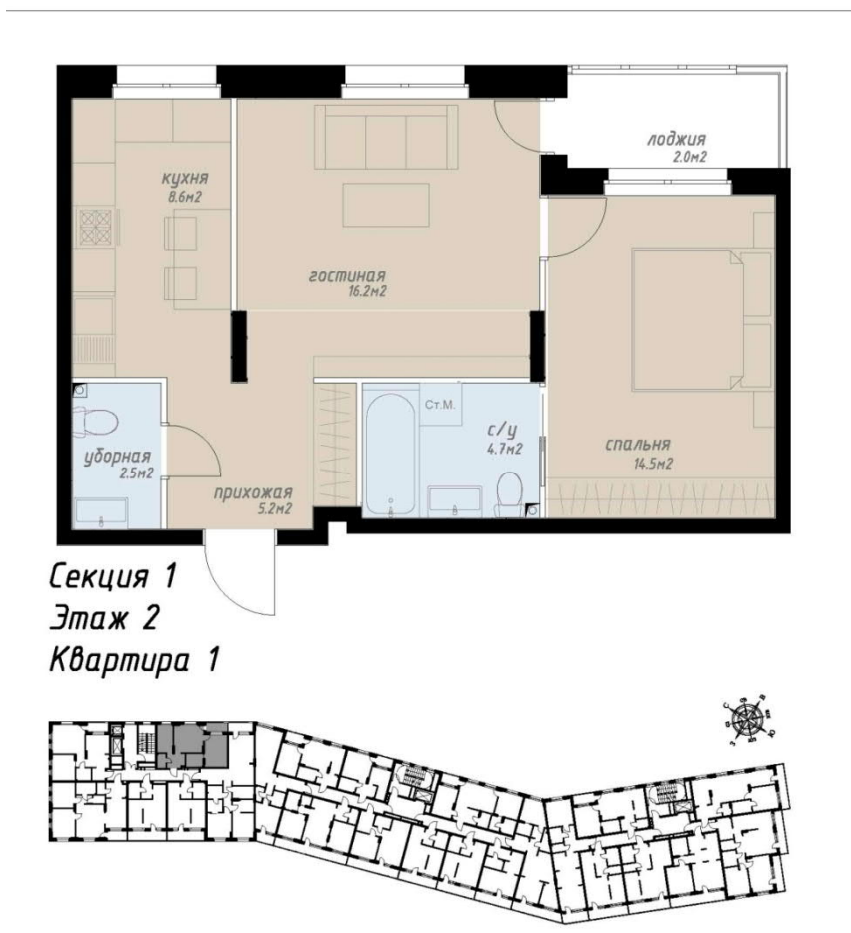
М.П.

Участник долевого строительства:

Тестов Тест Тестович 1 января 1970 года рождения, место рождения Тестово, пол мужской, гражданство РОССИИ, Паспорт гражданина Российской Федерации, серия: 1, № 1, выдан: 1 01.01.1980 г., код подразделения: 1. Зарегистрирован по адресу: 121614, Москва г, Крылатские Холмы ул, дом № 30, корпус 9. Адрес для переписки: 121614, Москва г, Крылатские Холмы ул, дом № 30, корпус 9. Телефон: +7 (999) 999-99-99.

ф.и.о. полностью

ПРОЕКТНЫЙ ЭТАЖНЫЙ ПЛАН Квартыры №1



Секция 1
Этаж 2
Квартыра 1

Наименование помещения	Проектная площадь помещения (кв.м.)
Прихожая	
Кухня	
Гостиная	
Спальня	
Коридор	
с/у	
Лоджия (коэф. 0,5)	
Итого: общая приведенная площадь	

***Кухня-ниша** – подсобное помещение (условное), выполняющее функции кухни, но не отделенное межкомнатной перегородкой от других помещений (комнат) Квартыры. Площадь **Кухни-ниши** полностью включается в общую площадь Квартыры в соответствии со ст. 15 ЖК РФ.

Застройщик:
АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
Руководитель Филиала в МР
Лука В.Н.
м/п

**Участник долевого
строительства:**
ФИО

(личная подпись)

(личная подпись)

Перечень видов работ, выполняемых в Квартире №1

- Кладка внутриквартирных перегородок из полнотелых гипсовых плит толщиной 80 мм на высоту одного блока (ориентировочно 500 мм) без оштукатуривания; прочие поверхности в квартире (стен, потолков, откосов) не оштукатуриваются;
- Установка оконных блоков и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами (подоконные доски не устанавливаются);
- Установка входной двери в квартиру;
- Монтаж системы отопления;
- Ввод в квартиру силовой электрической линии с установкой вводного щитка;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с этажными отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями с установкой счетчиков расхода воды (внутриквартирная разводка не выполняется);
- Монтаж стояка системы канализации с этажными отводами, оканчивающимися заглушками (внутриквартирная разводка не выполняется);
- Монтаж системы естественной вентиляции;
- Монтаж системы домофонной связи с установкой в квартире аудиотрубки;
- Телевидение, телефон выполняются до этажного распределительного устройства без ввода в квартиру;
- Передача участнику долевого строительства (без установки в квартире) автономных пожарных дымовых извещателей (из расчета один извещатель на одну жилую комнату);
- Передача участнику долевого строительства (без установки в квартире) радиоприемника (типа ЛИРА РП-238-1), работающего в УКВ-ФМ диапазонах.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами.

Застройщик:

Акционерное общество «ЮИТ
Санкт-Петербург»

Руководитель Филиала в Московском регионе

_____ В.Н. Луха
(личная подпись)

Участник долевого строительства:

_____ Тестов Тест
Тестович
(личная подпись)

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7814313164, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1057810048350, в лице Руководителя Филиала АО «ЮИТ Санкт-Петербург» в Московском регионе, действующего на основании доверенности от 13 июня 2019 года 78АБ 7101467 удостоверенной Еременко Еленой Евгеньевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре № 78/88-н/78-2019-5-467, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Тестов Тест Тестович, (Участник долевого строительства), именуемые совместно "Стороны", согласовали следующий порядок выплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

1. Цена Договора согласована Сторонами и составляет 00 000 000,00 рублей (*Сумма прописью рублей 00 копеек*) (НДС не облагается). Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет 000 000,00 рублей (*сумма прописью рублей 00 копеек*).

2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора, при этом Стороны договорились, что в случае попадания в период оплаты общегосударственных праздничных дней, объявленных нерабочими, период оплаты увеличивается на количество праздничных дней.

3. Стороны договорились, что оплата Цены Договора происходит только в безналичном порядке. Днем Исполнения Платежа является день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11 Договора.

4. Участник долевого строительства вправе осуществлять все платежи, указанные в настоящем Графике финансирования, досрочно и единовременно.

5. Настоящий График финансирования является неотъемлемой частью Договора.

6. Расчеты между Сторонами осуществляются только в безналичном порядке.

Застройщик:

Акционерное общество «ЮИТ
Санкт-Петербург»

Руководитель Филиала в Московском регионе

В.Н. Луха
(личная подпись)

Участник долевого строительства:

Тестов Тест
Тестович
(личная подпись)