



ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № *мтНомерДоговора*

город Москва

мтДатаДоговора

мтОрганизацияПолное (мтОрганизацияКратко), место нахождения: *мтПродавецАдресЮридический*, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером *мтПродавецОГРН*, ИНН *мтПродавецИНН*, КПП *мтПродавецКПП*, *мтПодписант* именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

мтКлиентПаспортДанныеВсе, *мтДоверенность мтИменуемый* в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, также именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевого строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером *мтКадастровыйНомер*, общей площадью 64 920 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3, арендованный Застройщиком по договору аренды земельного участка.

1.2. **Многоквартирный дом** – объект недвижимости в виде многофункционального жилого комплекса (этапы 1.1, 1.2, 2), строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: *мтАдресСтроительный*, и состоящего из пяти корпусов (А, Б, В, Г, Д), где каждый корпус представляет собой пятиэтажную стилобатную часть, на которой расположены разно-этажные (24-27-33-37-39) жилые высотные башни и общий подземный этаж (автостоянка), в корпусах размещаются жилые помещения (квартиры), апартаменты и помещения общественного назначения. Почтовый адрес уточняется по окончании строительства. Технические характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 2 к Договору, а также в проектной декларации (п. 2.3.4 Договора).

1.3. **Участники долевого строительства** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Многоквартирного дома и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Застройщик** – *мтОрганизацияКратко*, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома, в котором расположены Объекты долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

1.9. **Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ведение и предоставление сведений из ЕГРН, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **Обмер** – выполняется органом (организацией) или иным лицом, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет функцию по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Объекта может не совпадать с общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных Обмеров.

1.12. **Фактическая площадь Объекта/ Фактическая общая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам Обмеров, произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 77-125000-014170-2017 от «15» марта 2017г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, сроком действия до 15.11.2020.

2.3.2. Договор аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «03» ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/015/2011-854 (в редакции Дополнительного соглашения от 17 февраля 2017 года № М-03-036289/___ к Договору аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «10» марта 2017 года сделана запись регистрации № 77:03:0002007:16-77/022/2017-1).

2.3.3. В части страхования ответственности Застройщика:

2.3.3.1. Договор страхования-полис или Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (настоящему Договору), заключенный со страховой организацией, имеющей Лицензию на осуществление соответствующего вида страхования, и соответствующей требованиям ст. 15.2 Закона о Долевом Участии.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: www.level-amurskaya.ru, а также в Единой информационной системе жилищного строительства, и согласованна в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации и документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора и выбранных для оформления отношений Сторон.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право **мтТипДолСобственности** собственности **мтДоли** на Объект долевого строительства, имеющий следующие проектные характеристики:

Корпус	мтНомерКорпуса
Номер секции	мтНаименованиеСекции
Этаж	мтНомерЭтажа
Условный номер Объекта долевого строительства	мтНомерУсловныйТекст
Количество комнат	1
Проектная площадь Объекта, кв.м.	мтПлощадьРасчетнаяПроектная
Наличие балкона/лоджии	нет

Схема расположения Объекта долевого строительства указана на поэтажном плане Многоквартирного дома, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки и инженерного оборудования, в том числе без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования.

3.3. Договором предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1. Залог Земельного участка, строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, объекта незавершенного строительства (при государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства), Объекта долевого строительства (с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства). Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и/или Договором;

3.3.1.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

3.3.2. В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 12.1. Закона о Долевом Участии исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном ст. 15.2 Закона о Долевом Участии, путем заключения отдельных договоров страхования или договоров страхования-полисов по Договору, которые заключаются Застройщиком со страховой организацией, соответствующей требованиям Закона о Долевом Участии и законодательству Российской Федерации, имеющей лицензию на осуществление соответствующего вида страхования.

3.3.3. Данные об упомянутой в пунктах 2.3.3.1 и 3.3.2. Договора страховой организации указываются в проектной декларации, а также в специальном разделе «Страхование», размещенных на сайте www.level-amurskaya.ru. Соответствующие документы, в том числе указанные в п.2.3.3.1 Договора, передаются Участнику долевого строительства при заключении настоящего Договора.

3.3.4. Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщиком до него доведены и ему понятны условия страхования и сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика. Вышеуказанные сведения доведены Застройщиком до Участника долевого строительства путем прочтения последним страхового полиса, договора страхования и правил страхования, являющихся приложением к указанному договору страхования, а также путем разъяснения Застройщиком возникших у Участника долевого строительства вопросов в устном порядке.

3.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику или лицу в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок (Положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ):

3.4.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

3.4.2. На последующее (до и /или после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права собственности или аренды Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности или аренды на вновь образованные земельные участки.

3.4.3. Производить замену предмета залога (права собственности или аренды), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования

иных земельных участков из исходного земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.ст. 13 - 15 Закона о Долевом Участии распространяется и сохраняется только в отношении права собственности или аренды вновь образованного земельного участка, на котором находится Многоквартирный дом.

3.4.4. На прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности на иные вновь образованные из исходного Земельного участка земельные участки, на которых не находится создаваемый Дом, и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом.

3.4.5. Участник долевого строительства подтверждает и согласен, что с момента оформления передаточного акта или иного документа о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства прекращается залог Земельного участка в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.ст. 13 - 15 Закона о Долевом Участии.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора, по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке ***мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью***. Данная сумма НДС не облагается.

4.2. Окончательная цена Договора определяется после окончания строительства Объекта и определения Фактической площади Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 4.10, 4.11, 4.12 Договора. В целях осуществления доплаты/возврата денежных средств по Договору, цена 1 м² (одного квадратного метра) Объекта долевого строительства составляет – ***мтЦена1квмПрДог Цена1квмПрДогПропись***, НДС не облагается.

4.3. Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги. В цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по регистрации Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2 Договора, в собственность.

4.4. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства в течение **5 (Пяти) банковских дней** с даты государственной регистрации Договора путем единовременного внесения платежа на расчетный счет Застройщика, указанный в проектной декларации. Обязанность Участника долевого строительства по уплате причитающихся Застройщику платежей считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены договора может подтверждаться копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении. Просрочка внесения платежа на более, чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата по Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве от мтДатаДоговора, НДС не облагается»***. В случае осуществления платежа в счет уплаты Цены Договора третьим лицом, Участник долевого строительства обязуется обеспечить, указание таким третьим лицом следующего назначения платежа: ***«Оплата за мтКлиентВсеФИО_Подпись по Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве от мтДатаДоговора, НДС не облагается»***. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

4.8. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства, далее – «Экономия») остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства и подписания Акта приема-передачи экономия включается в

Вознаграждение Застройщика в рамках настоящего Договора которое увеличивается на сумму полученной Экономии. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанными в статье 4 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.9. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора на расчетный счет Застройщика.

4.10. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается следующим образом:

$$\text{ОЦД} = \text{ЦД} + ((Sф - Sп) * С_{квм})$$

Где:

ОЦД – размер Окончательной Цены Договора,

ЦД – Цена Договора, указанная в п. 4.1.,

Sф – Фактическая площадь Объекта,

Sп – Проектная площадь Объекта,

С_{квм} – стоимость одного квадратного метра, определенная в пункте 4.2. Договора.

4.11. Если по результатам Обмеров окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 4.10 Договора, будет больше Проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Участник обязан доплатить сумму разницы между Окончательной ценой Договора и Ценой Договора, указанной в п. 4.1. на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов или, если указанный Акт не подписан, получения уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Если по результатам Обмеров окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 4.10 Договора, будет меньше Проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму разницы между Окончательной ценой Договора и Ценой Договора указанной в п. 4.1. Возврат осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.12. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90. Для случая проведения повторных Обмеров при определении Фактической площади Объекта долевого строительства Стороны признают допустимой погрешность в Обмерах в размере до 0,5 м² по сравнению с первоначальными Обмерами. При такой погрешности перерасчеты между Сторонами не производятся.

4.13. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ, при этом Застройщик освобождается от ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства.

4.14. Если в соответствии с Законом о Долевом Участии Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **мтСрокДДУ** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.2. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование Застройщиком денежных средств, указанных в разделе 4 Договора, на цели, предусмотренные в соответствии с п. 5.3.4 Договора, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении и является дополнительным вознаграждением за услуги Застройщика.

5.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многоквартирного дома денежные средства в порядке, предусмотренном ст.4 Договора.

5.3.2. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в Органе регистрации прав;
- других платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- при осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

5.3.3. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора либо удостоверенное нотариусом заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения) и т.д.

5.3.4. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.5. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3.6. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада дома) без письменного разрешения Застройщика.

5.3.7. Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства не позднее даты передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.3.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

5.3.10. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга (согласно ст. 8 настоящего Договора).

5.3.11. В сроки, установленные Застройщиком, выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и подать документы в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не позднее 30 (Тридцать) дней с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

5.3.12. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.3.13. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

5.4. Застройщик обязуется:

5.4.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в т.ч. оплаты денежных средств по результатам уточнения Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам Обмеров, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.4.2. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

5.4.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается отдельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.4.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, только для строительства Многоквартирного жилого комплекса в целях, предусмотренных Законом о Долевом Участии.

5.4.5. Не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (извещение) о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее уведомление будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.4.6. В порядке, установленном настоящим Договором передать Объект долевого строительства и инструкцию по эксплуатации Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

5.4.7. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, указанного в п. 5.1 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4.8. Передать в Орган регистрации прав Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.4. Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению. В отношении жилого помещения такая непригодность определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006. Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением положений п. 6.4 настоящего Договора, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Многоквартирном доме. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 5 лет (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в т.ч. фурнитура, радиаторы отопления, кондиционеры, полотенцесушители (если устройство полотенцесушителей предусмотрено проектной документацией), электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы, шланги и иные соединительные элементы и т.п.) не устанавливается.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства или иными лицами правил эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.3.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.5.3.3 Договора, а также иных необходимых документов, и их передаче Застройщику.

7.3. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.3, 7.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.4. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1 настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.5. В случае нарушения установленных п.п. 4.4, 4.11 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику

неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.6. Просрочка внесения Участником долевого строительства любого платежа, предусмотренного Договором, в случаях, предусмотренных п. 9.4 Договора, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.10, 8.1, 8.2, 8.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены настоящего договора и возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.

7.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.3.11 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей, а также возмещает понесенные Застройщиком убытки, вызванные несвоевременным оформлением Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: расходы на оплату арендной платы за земельный участок, уплату земельного налога (если применимо) в полном объеме сверх суммы штрафной неустойки).

7.9. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (п. 5.3.10 настоящего Договора). Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства и/или цессионарием по уступке, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Уступка, а также залог Участником своих прав в отношении неустоек, пеней, штрафов, процентов за пользование средствами и иных денежных требований к Застройщику без предварительного письменного согласования Застройщика и отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства не допускается. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.3. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе по своему выбору:

- отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий ч. 5 ст. 9 Закона о Долевом участии;
- потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от Цены Договора, а в случае уступки денежных требований - штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований;
- потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

8.4. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что в любом случае не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору или прав, вытекающих из взаимоотношений сторон по настоящему Договору, в результате которой изменяется подсудность рассмотрения споров между Сторонами и/или компетенция (подведомственность) суда. По соглашению Сторон Застройщик или указанное Застройщиком лицо на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение окажет Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору. Размер вознаграждения указанного Застройщиком лица за оказание услуг составит не более 5% (Пяти процентов) от Цены настоящего Договора, в т.ч. налоги и сборы, установленные действующим законодательством РФ.

9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органе регистрации прав.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения следующих платежей:

9.4.1. В случае просрочки внесения платежа в оплату Цены Договора в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого 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;

9.4.3. В случае просрочки внесения платежа, предусмотренного п. 4.4. настоящего Договора, в течение более чем 2 (Два) месяца;

9.4.4. В случае просрочки внесения любого иного платежа, предусмотренного Договором, в течение более чем 2 (Два) месяца.

При этом Застройщик не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора (или иного причитающегося платежа) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, а также в иных случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами. При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также, в установленных Законом о Долевом Участии случаях, уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой ставки) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренный процент уплачивается Застройщиком в двойном размере.

При этом Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан в порядке обязательного досудебного урегулирования направить Застройщику письменное извещение о своем намерении расторгнуть настоящий Договор с указанием причин расторжения и предоставить сведения о расчетном счете.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

9.8. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик вправе подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

9.9. Если в соответствии с Законом о Долевом Участии Застройщик до регистрации Договора произвел уплату страховой премии по договору (полису), указанному в п. 2.3.3.1 Договора, при расторжении Договора вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства возмещает Застройщику сумму такой премии в полном объеме.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, акты государственных органов, действия организаций-монополистов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о рассмотрении споров в Преображенском районном суде г. Москвы, определенном исходя из места создания Многоквартирного дома.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Услуги по оформлению права собственности на Объект долевого строительства по Договору не относятся к предмету Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства указанным Застройщиком третьим лицом по отдельному договору.

12.3. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

12.4. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 13 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

12.5. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте www.level-amurskaya.ru, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

12.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного дома, изменения конфигурации и/или расположения Многоквартирного дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Многоквартирного дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории. Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

12.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

12.10. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов (за исключением встроенно-пристроенных), не относящихся к составу общего имущества собственников Многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия. Участник уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Многоквартирного дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.11. Настоящий Договор составлен в **мтЭкземпляров** оригинальных экземплярах.

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

1) Приложение №1 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома;

2) Приложение №2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

mtОрганизацияКратко

Адрес местонахождения: *mtПродавецАдресЮридический*

ОГРН *mtПродавецОГРН*, ИНН *mtПродавецИНН*, КПП *mtПродавецКПП*

р/с *mtПродавецРасчСчет* в *mtПродавецБанк*

к/с *mtПродавецКорСчет*, БИК *mtПродавецБИК*

mtПодписантПодпись

УЧАСТНИК:

mtКлиентПаспортДанныеВсе, *mtДоверенность* *mtАдресКлиентаПочт*

mtКлиентВсеСтрокаПодпись

ОБРАЗЕЦ

**Схема расположения
Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома**

*ми*Планировка

ПОДПИСИ СТОРОН

Схема обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно других объектов на этаже Многоквартирного дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования и их размеры, а также их количество, применяемые материалы и оборудование указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

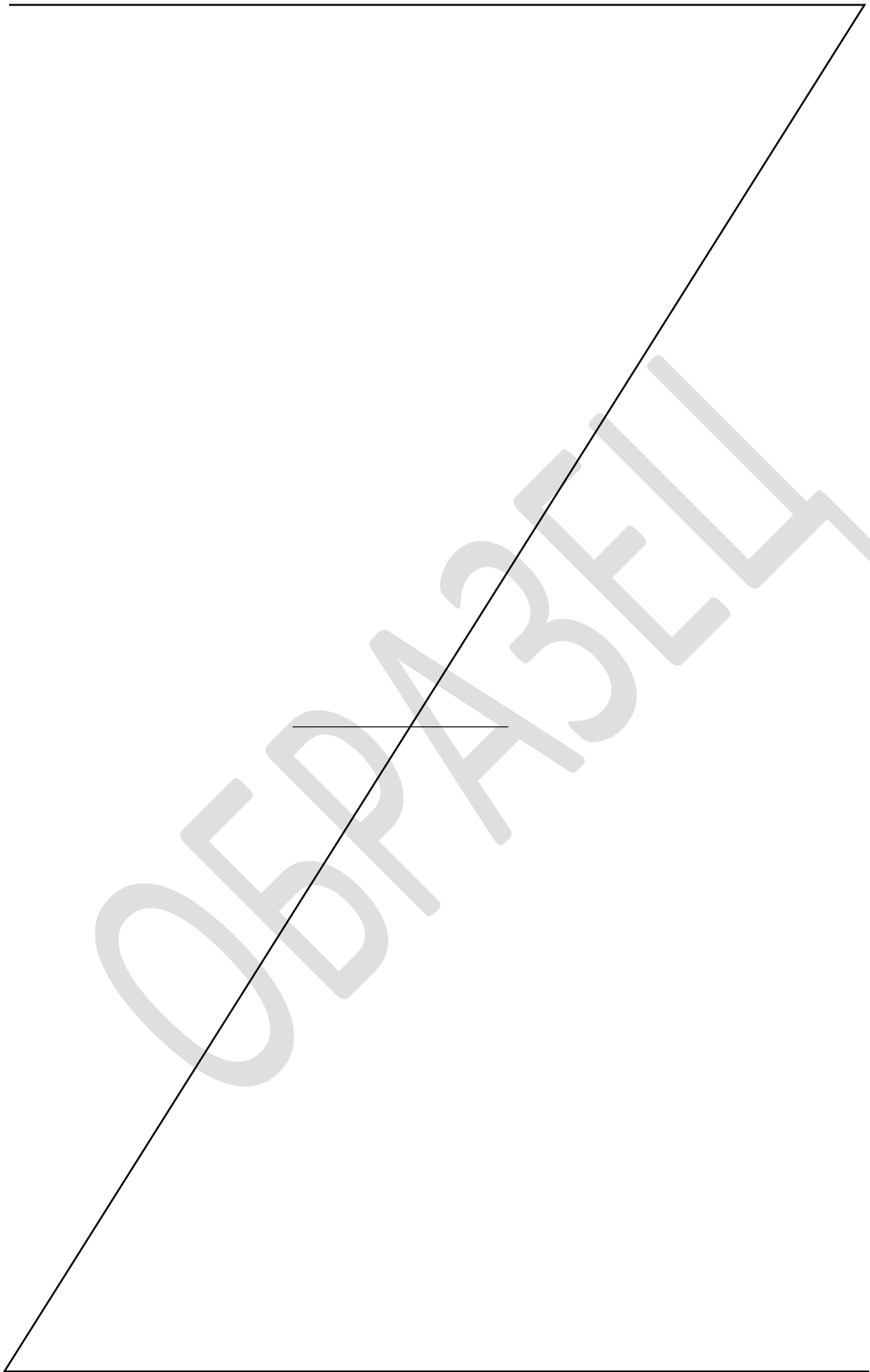
ЗАСТРОЙЩИК:

*мт*ПодписантПодпись

УЧАСТНИК:

*мт*КлиентВсеСтрокаПодпись

ОБРАЗЕЦ



Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства

Технические характеристики Многоквартирных домов:	
Этажность:	1-5-24-27-33-37-39 + 2 средних технических пространства + 1 подземный этаж
Конструктив:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (ячеистого бетона)
Общая площадь:	226 510 кв.м.
Класс энергоэффективности:	Класс А
Класс сейсмостойкости:	В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится.
Технические характеристики Объекта долевого строительства:	
Перекрытия (полы):	Монолитная железобетонная плита
Перегородки	Отсутствуют
Оконные проемы:	Двухкамерный стеклопакет
Входная дверь:	Металлическая
Межкомнатные двери	Отсутствуют
Канализация:	Отводы – из полипропиленовых труб.
Водоснабжение:	Система водоснабжения – отводы из полипропиленовых труб Горячее водоснабжение отводы из полипропиленовых труб
Вентиляция:	Предусмотрена вентиляция с естественным побуждением вытяжного воздуха.
Электроснабжение:	Ввод в помещение однофазный. Технический учет электроэнергии осуществляется трехфазными счетчиком, установленным в электрическом щите на этаже. Электрическая нагрузка - 10 кВт.
Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):	Телефонизация, телевидение: Предусматривается строительство мультисервисной сети в здании с установкой оптического распределительного шкафа и с монтажом этажных оптических коробок (IP-телефония, передача данных (Интернет), IP-телевидение).
Центральная система отопления:	Системы водяного отопления двухтрубные, с нижней разводкой магистралей, с разводкой трубопроводов до приборов отопления. Подключение систем предусматривается через поэтажные распределительные коллекторы с организацией учета тепловой энергии. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
мтПодписантПодпись

УЧАСТНИК:
мтКлиентВсеСтрокаПодпись

Всего
прошнуровано и пронумеровано
_____ (_____) листа(ов)

УЧАСТНИК:
мтКлиентВсеСтрокаПодпись

ЗАСТРОЙЩИК:
мтПодписантПодписьАД

ОБРАЗЕЦ