

Образец

ДОГОВОР № К2/К_ - - участия в долевом строительстве многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой

г. Мытищи Московской области

_____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК КИТ» (сокращенное наименование – ООО «СЗ ЖК КИТ»), ОГРН 1135029009367, ИНН 5029178772, КПП 502901001, адрес: 141006, РФ, Московская область, город Мытищи, Шарাপовский проезд, владение 2, комната 6, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Веткова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, уплачивающее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой** – Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Мытищи, 25 микрорайон, пересечение улиц Шарাপовский проезд, ул. Университетская и ул. Войкова (единый комплекс состоящий из трех корпусов: Корпус 1, Корпус 2 и Корпус 3), количество этажей – 27 (в т.ч. подземных – 2; надземных – 25), количество секций – 4, общее количество квартир единого комплекса (включая Корпус 1, Корпус 2 и Корпус 3) – 1080, количество административно – управленческих помещений (в т.ч. диспетчерская) – 27, количество машино-мест – 329, количество внеквартирных хозяйственных кладовых – 255. Общая надземная площадь здания – 70 780,02 кв.м. (общая подземная площадь здания 13810,76 кв.м.), общая площадь квартир без учета лоджий и балконов – 50 955,54 кв.м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов – 51 033,04 кв.м., площадь административно – управленческих помещений (в т.ч. диспетчерская) – 2 019,70 кв.м., площадь машино-мест – 4 960,80 кв.м., площадь внеквартирных хозяйственных кладовых – 1 558, 80 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас, наружные стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный;

Класс энергоэффективности – А+;

Класс сейсмостойкости – 5 баллов.

1.5. **Земельный участок**. Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10339 кв.м., с кадастровым номером 50:12:0101103:805, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, проезд Шарাপовский, земельный участок 4 и принадлежащем Застройщику на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка № 14/22 от 14.04.2022 года, сроком на 4 года, что подтверждается регистрационной записью № 50:12:01011036805-50/215/2022-4 Управления Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области от 07.06.2022 года (далее - Земельный участок).

Договор аренды земельного участка № 14/22 от 14.04.2022 года заключен Застройщиком (арендатор) и арендодателями в лице:

ИП Беляк Анастасия Михайловны (ОГРНИП 318774600091709), которой принадлежит ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 апреля 2022 года сделана запись регистрации № 50:12:0101103:805-50/215/2022-1, и

ИП Ремпель Ларисы Михайловны, которой принадлежит ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 апреля 2022 года сделана запись регистрации № 50:12:0101103:805-50/215/2022-2.

1.6. **Разрешение на строительство** № RU50-12-22081-2022 от 19.08.2022 года, выдано Министерством жилищной политики Московской области, сроком действия до 19.02.2025 года.

Технические характеристики Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой определены в проектной документации.

Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.7. **Объект долевого строительства**, именуемый в дальнейшем также **Квартира**, - структурно обособленное помещение в Многоквартирном жилом комплексе с подземной автостоянкой, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой.

Характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры) согласно проектной документации:

Строительный адрес Объекта: Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, проезд Шарাপовский, земельный участок 4

Назначение Объекта долевого строительства - _____;

Условный номер Объекта долевого строительства (на период строительства) – № _____;

Количество комнат – _____;

Этаж – _____;

Секция – _____;

Корпус – _____;

Общая площадь Объекта долевого строительства – _____ кв.м.;

Жилая площадь – _____ кв.м.;

Площадь вспомогательных помещений (СП 54.13330.2016): кухня – столовая – _____ кв.м., холл – _____ кв.м., совмещенной ванной комнаты и санузла – _____ кв.м.;

Лоджия – _____ кв.м.

План Квартиры и ее местоположение на этаже приводится в Приложении №1 к настоящему договору.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию и проведения обмеров, до начала выполнения работ по чистовой отделке, объекта недвижимости уполномоченным органом технической инвентаризации и технического учета (БТИ)/ кадастровым инженером.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в результате осуществления Застройщиком ремонтно-отделочных работ, высота потолков Объекта долевого строительства, указанная в проектной декларации, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства Наш.дом.рф, изменится. Настоящим участник долевого строительства подтверждает, что изменение высоты потолков, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

1.8. **Проектная декларация** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства Наш.дом.рф, а также на сайте <https://dom-kit.ru/turn2> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

1.9. **Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в действующей редакции.

1.10. **Счет эскроу** - специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства (депонента) в целях их последующей передачи Застройщику (бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве. Счет эскроу открывается на основании трехстороннего договора счета эскроу, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом). Денежные средства на счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением заемных средств построить (создать) Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой.

Квартира приобретается в собственность Участника долевого строительства.

2.2. Право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, находится в залоге у ПАО «Сбербанк».

2.3. Застройщиком на момент государственной регистрации настоящего Договора получено согласие от ПАО «Сбербанк» на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и на прекращение права залога на Объект долевого строительства (Квартиру) с момента его передачи Участнику долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства, настоящим, выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается

Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию – **19.02.2025 года.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора, – **в течение 6 (шести) месяцев** после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере _____ (_____) **рубля _____ копейки**, и строительной (проектной) общей приведенной площади Квартиры в размере _____ **кв.м.**, определенной по данным проектной документации на Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой, и в целом за всю Квартиру по Договору составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

4.2. Расчеты по Договору:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере цены _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается, в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских) (далее – **«Уполномоченный банк»**).

Депонент: Участник долевого строительства – _____

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью **«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК КИТ»**.

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: денежные средства на счет эскроу вносятся в течение **5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации** договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, с указанием в назначении платежа **«Оплата по Договору № К2/К - _ - _ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой от _____ 202_ г.»**.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на 6 (Шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию.

(Согласно п.4 ст.15.5. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу, в соответствии с п.6 ст.15.5. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы – представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств:

Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по уплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет в ПАО «Сбербанк» в объеме, Цены Договора, установленной в п.4.1. Договора.

4.3. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из общей площади Квартиры по данным технического/кадастрового учета после ввода Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию и стоимости 1 (одного) кв. м. общей приведенной площади Квартиры, установленной в п.4.1. Договора.

4.4. В случае уменьшения общей приведенной площади Квартиры по данным технического/ кадастрового учета более чем на 1 кв. м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического/ кадастрового учета,

рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) кв. м., указанной в п. 4.1. Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Квартiry.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой для расчетов не принимается.

4.5. В случае увеличения общей площади Квартiry по данным технического/ кадастрового учета более чем на 1 кв. м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу между общей приведенной площадью Квартiry, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартiry по данным технического/ кадастрового учета, рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) кв. м., указанной в п. 4.1. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о готовности Квартiry к передаче, но до подписания Акта приема-передачи Квартiry.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой для расчетов не принимается.

4.6. В цену Договора включены расходы на строительство Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой; исполнение обязательств перед Муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области» по Дополнительному соглашению № 3 к Соглашению о реализации инвестиционного проекта №03262007-И от 26.03.2020 г. (внесено в Реестр соглашений за №189с/12-20 от 27.03.2020 г.) в редакции последующих существующих дополнительных соглашений и возможных к заключению в будущем; вознаграждение Застройщика по строительству Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой; расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, а также все налоги, сборы и иных обязательные взносы, уплачиваемые в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы РФ и (или) государственные внебюджетные фонды и подлежащие уплате Застройщиком в связи со строительством Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой. При этом цели использования денежных средств Застройщиком регламентированы положениями статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.7. Цена Договора может быть изменена только по письменному соглашению Сторон.

4.8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получением документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

4.9. Возмещение указанных в п.4.8 Договора расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расходов прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

4.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО «Сбербанк».

4.11. Расчеты по Договору осуществляются с учетом требований действующего законодательства, в том числе Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации».

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства) составляет **5 (Пять) лет**, и исчисляется с даты подписания акта приема-передачи первого объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого комплекса с автостоянкой, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом комплексе с подземной автостоянкой.

5.3. Гарантийный срок на отделочные работы мест общего пользования составляет **2 (Два) года** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом комплексе с подземной автостоянкой.

5.4. В случае, если Договором будут предусмотрены дополнительные отделочные работы, с использованием отделочных материалов и электротехнических изделий, не входящие в состав работ, перечисленных в Приложении №2 (Описание строительной готовности Объекта долевого участия (Квартiry)) к Договору, то такие дополнительные работы Стороны оформят дополнительным соглашением к Договору или Приложением. При этом гарантийный срок на такие дополнительные отделочные работы, отделочные материалы и электротехнические изделия не входящие в состав работ перечисленных в Приложении №2 (Описание строительной готовности Объекта долевого участия (Квартiry)) к Договору, будет составлять 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства, в соответствии с Разделом 10 Договора, Объекта долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также на материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве работ.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства представить на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Принимать участие в подписании трехстороннего договора банковского счета, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).

6.1.4. Обеспечить свободный доступ Участников долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.1.5. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.7. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома в который входит Объект долевого строительства, не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик, в соответствии с п.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию, и дополнительное соглашение об изменении сроков передачи Объекта долевого участия. Настоящим, Стороны согласовали срок для подписания такого дополнительного соглашения, и установили его в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения его Участником долевого строительства. Дополнительное соглашение об изменении сроков строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в настоящем Договоре, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке.

6.1.9. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию.

6.1.10. Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и общее имущество Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, а также уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства.

6.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п.4.4. Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства.

6.1.12. После ввода Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Многоквартирном жилом комплексе с подземной автостоянкой коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

6.1.13. В случае расторжения Договора по любой причине по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию, вернуть денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства или в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика в сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.14. Передать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные п.4.2. Договора.

6.2.2. После получения уведомления или сообщения (способом предусмотренным п 17.5 настоящего Договора) от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой и готовности Квартиры к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в рамках гарантийного срока немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде.

6.2.4. После подписания настоящего Договора в течение двух дней представить его совместно с Застройщиком на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2.5. В течение 1 (одного) месяца после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.6. После приемки Квартиры по Акту приема-передачи:

- осуществлять ее эксплуатацию в соответствии с назначением Объекта долевого строительства,
- пользоваться имуществом, относящимся к общему имуществу собственников помещений Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в соответствии с назначением указанного имущества;
- нести ответственность за сохранность смонтированного противопожарного оборудования, расположенного в пределах Квартиры;
- заключить договор с управляющей компанией и с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры нести расходы по коммунальным платежам, эксплуатации и содержанию Квартиры и Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в соответствии с тарифами, предусмотренными соответствующим договором.

6.2.7. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном жилом комплексе с подземной автостоянкой работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

6.2.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.3. Обязательства по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Квартиры и/или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Ознакомиться с документами о деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному жилому комплексу с подземной автостоянкой и Квартире, право на ознакомление с которыми ему предоставлено законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в течение рабочего времени Застройщика.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключениях inspectирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить право требования по Договору в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

7.2.4. Производить перепланировку Квартиры после приемки Квартиры по Акту приема-передачи только с разрешения/согласования соответствующих государственных (муниципальных) органов и в установленном ими порядке.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также гражданским законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства 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 договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщик в двойном размере. 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 Застройщик своих обязательств по такому договору.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 6.2.7. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.5. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит рассмотрению другой Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

По соглашению Сторон, споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Мытищинского городского суда Московской области в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Стороны определили, что разрешение на ввод Многоквартирного жилого комплекса с автостоянкой в эксплуатацию, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

9.2. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в Проектной документации показателей, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству РФ.

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

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или

привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Квартиры Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком и иными уполномоченными службами и организациями вмешательства Участника долевого строительства в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Квартиры и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, с учетом достигнутого Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного жилого комплекса с автостоянкой в эксплуатацию (п. 9.1. Договора)

10.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном градостроительным законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой.

При этом Стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного п.10.5. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (любым способом предусмотренным п.17.5. Договора) о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.7.1.3. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

10.5. Учитывая достигнутое Сторонами в п.10.1. настоящего Договора соглашение о том, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, Участник не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по причине наличия замечаний к Объекту долевого строительства.

Стороны пришли к обоюдному соглашению, о том, что в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны, одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок. Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок, и направить Участнику информацию о сроках устранения замечаний. При этом Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

10.6. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, направленного Застройщиком в соответствии с п.10.4. настоящего Договора.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам акта приема-передачи Объекта долевого участия, либо письменного требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора возврат денежных средств со счета эскроу осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

12. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «Сбербанк».

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при соблюдении следующих условий:

1) письменного согласования Договора уступки права требования с Застройщиком с предоставлением одного экземпляра подлинника зарегистрированного договора Застройщику.

Одновременно с уступкой права требования к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором в объеме, существующем на дату заключения такого договора.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

12.5. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

12.6. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без предварительного письменного согласия Застройщика, является недействительным в соответствии с положениями ст. 173.1, п. 1 ст. 391 ГК РФ.

12.7. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Исполнение обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается использованием счетов эскроу при расчетах.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой РФ.

15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

15.1. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется в течение всего срока действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Квартиры с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременений Объекта недвижимости правами третьих лиц (за исключением залога ПАО «Сбербанк» в соответствии с п.4.10 Договора) на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

15.3. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.4. При реализации Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

15.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектно-сметной документацией по строительству Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самой Квартиры, так и Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки (заключение настоящего Договора участия в долевом строительстве), ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

15.6. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что его специалисты и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для осуществления в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности либо деятельности, требующей специальных разрешений, им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.7. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику согласие на осуществление действий по обработке своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортные данные, номер телефона, электронной почты, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора, в том числе, на передачу персональных данных для заключения договоров с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

16.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств. В соответствии с требованиями п.1 ст.12 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. В соответствии с требованиями п.2 ст.12 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы в сроки, предусмотренные Договором.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его условиями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение суда в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительных соглашений к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором, уведомления, требования и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами заказным почтовым отправлением, электронным письмом, SMS или WhatsApp сообщением по реквизитам, указанным сторонами в разделе 18 настоящего Договора. Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены, с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия также возникают в случае, когда сообщение не было вручено (доставлено) адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Заказное почтовое отправление, возвращенное отправителю, считается доставленным в день, когда сообщение поступило в почтовое отделение получателя.

Любая из Сторон, изменившая в период действия Договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой Стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня такого изменения.

17.6. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трёх) экземплярах, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, остальные экземпляры выдаются Сторонам настоящего Договора. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

17.7. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план Квартиры в соответствии с проектной документацией и местоположение Объекта долевого строительства на этаже;
- Приложение № 2 – Описание строительной готовности Объекта долевого участия (Квартиры).

18. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ ЖК КИТ»

Юридический и фактический адрес:

141006, РФ, Московская область, город Мытищи,

Шараповский проезд, владение 2, комната 6,

ИНН 5029178772, КПП 502901001

ОГРН 1135029009367

р/с 40702810440020007365

в ОАО СБЕРБАНК России

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

E-mail: viola@redkit.sk

Участник долевого строительства:

Паспорт _____, выдан _____

Дата выдачи _____ г.

Код подразделения ____ - ____,

Зарегистрирован: _____

СНИЛС: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ / Ветков В.И. /

М.П.

Позтажный план
с техническим описанием __ - комнатной квартиры условный номер ____,
расположенной на _____ этаже, ____ секции Корпуса № ____
Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Мытищи, город Мытищи, проезд Шараповский, земельный участок 4.

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор

_____ / Ветков В.И. /
М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

Описание строительной готовности Объекта долевого участия (Квартиры).

Отделочные работы:

- Потолки – монолитная плита, без отделки;
- Стены – монолитные без отделки, кладка перегородок сан/узлов и межкомнатных перегородок в объеме нижнего ряда конструкций перегородок, отделка не предусматривается, межквартирные без отделки;
- Полы - монолитная плита без стяжки, гидроизоляция в санузлах;
- Окна - ПВХ- профиль с заполнением однокамерным стеклопакетом, без установки подоконной доски и без отделки внутренних откосов, с наружными отливами (оконные ручки и заглушки элементов крепления окон выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- Входная дверь – металлическая, без отделки откосов;
- Внутренние двери – не устанавливаются.

Санитарно-технические работы и оборудование:

- Холодное и горячее водоснабжение – на вводах холодного и горячего водоснабжения устанавливаются счетчики горячей и холодной воды. Сантехнические приборы (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители, смесители и т.д.) – не устанавливаются, сантехнические ниши не зашиваются, счетчики на отводе от коллекторов в нишах межквартирного коридора;
- Хозяйственно-бытовая канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются противопожарные муфты и заглушки. Подводка канализационных труб к сантехническим приборам не выполняется;
- Система отопления – выполняется разводка труб до отопительного прибора, устанавливаются отопительные приборы со встроенными терморегуляторами (съемные части терморегуляторов передаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- Система кондиционирования – на фасаде дома предусмотрена декоративная корзина для установки индивидуального кондиционера, сама система не выполняется, дренаж от системы кондиционирования выполняется в систему бытовой канализации силами собственника;
- В целях обеспечения противопожарной безопасности в каждой квартире предусматривается установка крана, оборудованного шлангом длиной 15 метров;
- В каждой квартире предусматривается автоматическая пожарная сигнализация.

Электромонтажные, слаботочные работы и оборудование:

- В квартире устанавливается щит механизации (ЩМ) для отделочных работ и две розетки (IP44) для подключения средств малой механизации;
- Электрическая разводка по квартире не выполняется, розетки и выключатели не устанавливаются;
- Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру;
- Система противопожарной сигнализации и дымоудаления из межквартирного коридора выполняется в объеме проекта;
- В квартире устанавливаются: извещатели пожарной дымовые, тепловые – в объеме проекта.

Квартира передается в объеме работ вышеуказанного перечня.

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / Ветков В.И. /
М.П.

_____ / _____ /