

**Договор
участия в долевом строительстве**

«__» _____ года

Акционерное общество «Заречье» им. С.А. Кушнарера (АО «Заречье» им. С.А. Кушнарера), место нахождения: _____, зарегистрированное Администрацией Одинцовского района Московской области 29.12.1993, рег. № 1880, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1156, выданное Московской областной регистрационной палатой Администрации Одинцовского района Московской области, запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г., внесена 07 декабря 2002 г. (Свидетельство – бланк серия 50 № 002290400), ОГРН 1025004069045, ИНН 5032001366, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок категории земель «_____» с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования _____, площадь _____ кв.м., расположенный по адресу: _____, и привлекает денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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»), для строительства (создания) Многоквартирного дома.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. _____

1.1.1.2. Разрешение на строительство № _____ от _____, выданное _____.

1.1.1.3. Проектная декларация от _____ г., размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, а также, на официальном сайте застройщика: <http://www.ao-zarechye.info/>.

1.1.1.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации, установленным требованиям _____.

1.1.1.5. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее по тексту – «Фонд»), до государственной регистрации договора участия в долевом

строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях Договора и получения в будущем права собственности на жилое помещение в этом доме.

1.3. Многоквартирный дом – _____

_____ и имеющий следующие основные характеристики:

Общая площадь – _____

Материал наружных стен – _____

Материал поэтажных перекрытий – _____

Класс энергоэффективности – _____

Сейсмостойкость – _____

1.4. Объект(-ы) долевого строительства, Объект(-ы) – жилое(-ые) помещение(-я) (Квартира(-ы)), подлежащее(-ие) передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома.

Основные характеристики Объектов долевого строительства (общая площадь, количество и площади комнат, помещения вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении) и планы объектов долевого строительства, отображающие в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющихся объектами долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объектов долевого строительства на этаже в строящемся Многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объектов, определенная в соответствии с проектной документацией Многоквартирного дома, включает в себя сумму площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений, а также площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами для лоджий -0,5, для балконов -0,3, на основании Приказа Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (зарегистрированный в Минюсте России 16.12.2016 № 44769).

Адрес, фактический номер, характеристики Объектов, (в том числе – площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площадей Объектов производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома.

Проектная планировка Объектов долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению, что любое изменение площади Объектов долевого строительства не влечет перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

Допустимым изменением общей площади, передаваемых Участнику Объектов долевого строительства, является изменение общей площади Объектов долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объекты в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь». Площадь балконов/лоджий подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов/лоджий из общей площади соответствующего Объекта и государственная регистрация права собственности на соответствующий Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета балконов/лоджий, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

1.5. На момент подписания Сторонами настоящего Договора Многоквартирный дом и земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

1.6. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объекты долевого строительства, указанные в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объекты в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объектов Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее _____ года**, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объектов.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объектов.

2.2. Объекты, указанные в Приложении №1 к Договору, передаются Застройщиком Участнику без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору¹.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объектах долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

2.5. Участник подтверждает, что:

¹ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, положения п.2.2 Договора корректируются.

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объекты долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объекты долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге: предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и Многоквартирный жилой дом, строящийся на этом земельном участке.

2.6.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объектов долевого строительства Участнику, Объекты долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге Участника с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

2.7. Право собственности Участника на Объекты подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью.

2.9. Участник заключил настоящий Договор по своей воле. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и/или рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в Москве. Все риски, связанные с участием в долевом строительстве, Участник несет самостоятельно. В целях минимизации возможных рисков Участник имеет право застраховать их. В случае страхования указанных рисков, Участник обязуется уведомить Застройщика о заключении договоров страхования в течение ____ (_____) _____ дней с момента заключения каждого из указанных договоров.

2.10. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объекты Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объекты по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.1 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом.

При передаче Объектов долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанных в настоящем Договоре Объектов, являются:

- оформление Акта приема-передачи;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передать лично (или уполномоченному представителю) под роспись сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объектов к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок начала передачи Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объектов к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объектов в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока, в том числе в случае досрочной передачи Объектов, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов Участнику.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объектов составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объектов к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объектов Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов. Односторонний акт или иной документ о передаче Объектов, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

3.2.2. Передать Объекты Участнику долевого строительства досрочно.

Передача Объектов осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объектов досрочно, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, следующего за днем получения Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объектов к передаче, но не ранее даты предусмотренной пунктом 2.1 Договора, составить односторонний акт в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объектов составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объектов к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объектов Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов. Односторонний акт или иной документ о передаче Объектов, составленный Застройщиком, направляется

Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в оформлении прав собственности на Объекты на условиях отдельного договора.

3.3. Участник обязуется²:

3.3.1. Выплатить цену Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объекты не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати процентов) от стоимости Объект, а также устранения силами Участника и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник.

3.3.3. До государственной регистрации права собственности на Объекты не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.).

3.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объекты не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объектов. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объекты. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объектов в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.3.5. В течение _ (_____) _____ дней после получения сообщения от Застройщика о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Объектов к передаче явится лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.3.6. Подписать Акт приема-передачи.

В случае наличия несущественных недостатков Объектов долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

3.3.7. С момента передачи Объектов Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объектов и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объектов (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объектов).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объектов, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объектов с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемых Объектов и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объектов.

3.3.9. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление Многоквартирным домом осуществляется организацией,

² В случае добавления отделки, пункт 3.3 Договора корректируется и дополняется положениями в части выбора варианта отделки.

определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Многоквартирным домом на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

3.3.10. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства в рамках выполнения Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Участник подтверждает, что дает свое согласие Застройщику, Фонду, управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию, на использование и передачу персональных данных Участника (включая, но, не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, телефон, адрес электронной почты), исключительно в целях выполнения договора по управлению многоквартирным домом.

Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.11. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.3.12. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение __ (_____) _____ дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.13. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности на Объекты, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства, для регистрации права собственности Участника на Объекты.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объекты.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора в отношении Объектов, указанных в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере _____ (_____) рубл _____ коп _____.

4.2. Порядок оплаты цены по договору³.

4.3. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1, может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объектов) на дату передачи Объектов не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика.

Если по окончании строительства (создания) Многоквартирного дома у застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объектов превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.6. Затраты на строительство (создание) включают в себя все необходимые затраты в соответствии с законодательством РФ, включая затраты, необходимые для жизнеобеспечения Многоквартирного дома объектами инфраструктуры и благоустройства.

4.7. Государственная регистрация права собственности Участника на Объекты производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.8. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Качество объектов. Гарантии качества

5.1. Качество Объектов, которые будут переданы Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объекты, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объектов, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объектов, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов до их передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа этих Объектов или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объектов возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объектов правил и условий эффективного и безопасного использования

³ Порядок расчета по договору между сторонами является существенным условием и в каждом случае может быть индивидуальным.

Объектов, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 6. Особые условия

6.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение __ (_____) _____ дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 10 Договора.

6.3. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многоквартирного дома, Участник согласен:

– на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многоквартирным домом и прилегающей к Многоквартирному дому территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

– на уменьшение/замену предмета залога в связи с изменением характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и образованием земельного участка под Многоквартирным домом. При этом с момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом, и государственной регистрации Застройщиком прав на данный земельный участок, у Участника возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закон № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный

участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора и/или иные, образованные из его состава земельные участки;

– на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом), указанного в п. 1.1 Договора, в вышеуказанных целях;

– на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям и лицам, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, исключая объект(ы) долевого строительства по Договору.

6.4. Участник согласен на изменение предмета залога (земельного участка, на котором ведется строительство Многоквартирного дома) – принадлежащего Застройщику на праве собственности, находящегося у Участника в залоге с момента государственной регистрации Договора, и обязуется в установленный Застройщиком срок совершить все действия, необходимость в которых возникает со стороны Участника в связи с изменением предмета залога, включая регистрацию соответствующих изменений в настоящий Договор, в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Основания и порядок досрочного расторжения договора

7.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

7.1.1. По взаимному согласию Сторон.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат фактически внесенных Участником денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.1.2. Застройщик вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в порядке, по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.3. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.1.4. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Статья 8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.4 Договора последний несет все затраты по приведению Объектов долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от стоимости Объектов.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объекты, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если Объекты построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объектов, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.7. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.8. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объектов.

9.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.4. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.5. Договор составлен в четырех экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, один для Участника и два экземпляра – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

9.8. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

9.9. Приложения:

9.9.1. Приложение №1 – Основные характеристики Объектов долевого строительства и планы объектов долевого строительства.

9.9.2. Приложения №2 – Описание степени готовности Объектов долевого строительства.⁴

Статья 10. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

АО «Заречье» им. С.А. Кушнарера

Место нахождения:

ОГРН 1025004069045

ИНН 5032001366, КПП 503201001

р/с _____

в _____

к/с № _____

БИК _____

Участник долевого строительства:

Место нахождения:

ОГРН _____

ИНН _____, КПП _____

р/с _____

в _____

к/с № _____

БИК _____

Подписи Сторон:

от Застройщика:

Генеральный директор

АО «Заречье» им. С.А. Кушнарера

М.п.

от Участника долевого строительства:

Генеральный директор

М.п.

⁴ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, название Приложения №2 меняется на «Описание отделки Объектов долевого строительства».

Описание Объектов и их местоположение на этаже Многоквартирного дома

Подписи Сторон:

от Застройщика:
Генеральный директор
АО «Заречье» им. С.А. Кушнарёва

М.п.

от Участника долевого строительства:
Генеральный директор

М.п.

Описание степени готовности Объектов долевого строительства⁵

Подписи Сторон:

от Застройщика:
Генеральный директор
АО «Заречье» им. С.А. Кушнарева

М.п.

от Участника долевого строительства:
Генеральный директор

М.п.

⁵ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, название Приложения №2 меняется на «Описание отделки Объектов долевого строительства».