

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ мтНомерДоговора

г. Москва

мтДатаДоговора

Акционерное общество «Управление экспериментальной застройки микрорайонов» (АО «УЭЗ») (ОГРН 1087746165330, ИНН 7704676937, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица 2-я Брестская, д. 29А), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

мтКлиентВсеПаспортДанные, мтИменуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Многоквартирный дом **Корпус 3** в составе объекта капитального строительства «Комплексная застройка территории в составе: жилой комплекс с отдельно стоящей наземно-подземной автостоянкой на 500 машиномест», обладающего следующими характеристиками: количество этажей 24+ тех. подвал +тех. чердак, общая площадь здания – 20 894,2 кв. м, материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности А (Очень высокий), сейсмостойкость не требуется, сейсмичность района менее 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, мкр. 2А.**
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета лоджий и/или террас, веранд, балконов; после введения Объекта недвижимости в эксплуатацию проектная общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером).
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – проектная общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджий и/или террас, веранды, балкона с применением понижающего коэффициента: лоджии – 0,5; балкона – 0,3; после введения Объекта недвижимости в эксплуатацию общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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 ФЗ № 214-ФЗ).

- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор аренды земельного участка № М-07-505969 от «29» ноября 2002 года, кадастровый номер земельного участка 77:07:0014005:108, предоставлен в пользование на период проектирования и завершения строительства жилого комплекса в микрорайоне 2 А, дата государственной регистрации 17.01.2003г., номер государственной регистрации № 05-649/2002-569;
 - Разрешение на строительство № 77-207000-015197-2017 от «30» августа 2017 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте в сети Интернет (URL: <http://dom-na-nikulinskoy.ru>);
 - Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-94/8 от 22 февраля 2018 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **мтВидСобственности**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства:** жилое помещение, условный номер: **мтНомерУсловный**, назначение: квартира, номер подъезда (секции): **мтСекцияНомер**, этаж расположения: **мтНомерЭтажа**, проектная общая площадь: **мтПлощадьБезЛетнихПроектная** **мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью** проектная общая приведенная площадь: **мтПлощадьРасчетнаяПроектная** **мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью**, количество комнат: **мтКомнат**.
- 3.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных технической инвентаризации и/или кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, и возникает с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
- 4.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**, из расчета **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2, из которых:
- 60 % (процентов) от Цены Договора, или мтВозмещениеЗатрат мтВозмещениеЗатратПрописью, - денежные средства, направляемые на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;
 - 40 % (процентов) от Цены Договора, или мтВознаграждениеЗастройщика мтВознаграждениеЗастройщикаПрописью (НДС не облагается), - денежные средства на оплату услуг Застройщика.
- Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.
- 4.3. Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору:
- 4.3.1. В течение 1 (Одного) дня с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее – Банк), на сумму, указанную в пункте 4.2 настоящего Договора, со следующими условиями открытия и исполнения:
- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
 - банком-эмитентом выступает Банк;
 - исполняющим банком выступает Банк;
 - срок действия аккредитива составляет 90 (девяносто) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней;
 - исполнение аккредитива осуществляется на счет Застройщика:
Р/счет: 40602810103800000005
БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)
к/счет: 30101810700000000187
БИК 044525187
ИНН 7702070139
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.
- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, скан-копию настоящего Договора, содержащую отметку органа регистрации прав о его государственной регистрации.
- Заккрытие аккредитива производится:
- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
 - по истечении срока действия аккредитива;
 - при отказе плательщика (Участника долевого строительства) и получателя платежа (Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.
- Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.
- 4.3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными Участником долевого строительства в дату поступления на расчетный счет Застройщика в полном объеме денежных средств в размере, указанном в п.4.2. Договора.

- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае если общая приведенная площадь Объекта по результатам проведения обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером) отличается от Проектной общей приведенной площади.
В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в размере **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью**. Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.
- 4.5. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Оплата возникшей разницы осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 4.6. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.8. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, **но не позднее 31 декабря 2020 года**.
- 5.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства, предусмотренные Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, по истечении 2 (двух) месяцев с даты направления уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляя Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.
В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки (пени), размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта

недвижимости, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства. В этом случае по инициативе Застройщика Стороны могут заключить соответствующее соглашение к Договору.

- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с условиями Договора на цели, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости. В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте Договора расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.
- 8.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации

настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, указанный в п.2.2 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

- 9.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.2. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п. 2.2. настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в п.2.2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:108, возникшее на основании договора аренды земельного участка № М-07-505969 от «29» ноября 2002 года: право аренды земельного участка может быть передано Застройщиком банку в обеспечение обязательств Застройщика перед банком по кредитному договору и (или) договору предоставления кредитной линии без ограничения суммы обязательств Застройщика перед банком по данным договорам.
- 9.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности проведения государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.7. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав и до

- подписания Передаточного акта.
- 9.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.10. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 10.3. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства настоящих требований, он несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд,

то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
 - неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
 - неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ;
 - существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.
- 12.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
- 12.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 два месяца либо при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.
- 12.4. При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 12.1, 12.3 Договора, Участник долевого строительства в течение 3 рабочих дней со дня расторжения Договора обязан передать Застройщику заявление на возврат денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, с указанием своего счета, на который будут перечислены денежные средства. В противном случае Застройщик зачисляет денежные средства, подлежащие возврату при расторжении договора в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.
- 12.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
 - 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.
- 14.6. Споры Сторон по настоящему Договору и его исполнению разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке как определено в настоящем пункте Договора. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров будет происходить в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.
- 14.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для органа регистрации прав.
- 14.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»

Место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Брестская 2-я, дом 29А

Почтовый адрес: 123056, г. Москва, ул. Брестская 2-я, дом 29А

ОГРН 1087746165330 ИНН 7704676937 КПП 774501001

Р/счет: 40602810103800000005

БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)

к/счет: 30101810700000000187

БИК 044525187

ИНН 7702070139

Участник долевого строительства:

мтКлиентВсеРеквизиты

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

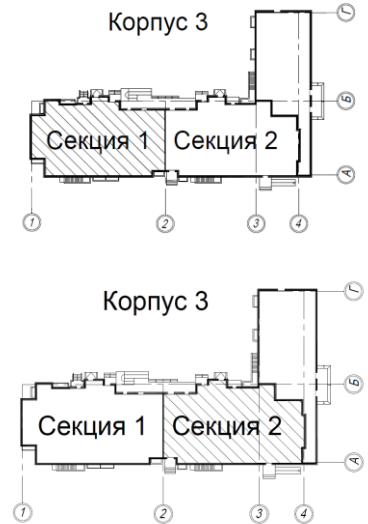
_____ //

мтКлиентВсеФИО_Подпись2

г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино,
ул. Никулинская, мкр. 2А, Корпус 3,
Секция мтСекцияНомер, этаж
мтНомерЭтажа

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ мтНомерДоговора
от мтДатаДоговора

План Объекта долевого строительства



миПланировка

Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, сантехнические приборы и оборудование, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

_____ //

мтКлиентВсеФИО_Подпись2

Описание Объекта долевого строительства

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- межкомнатные перегородки не возводятся;
- устройство стяжки пола, штукатурки стен и потолков не производится;
- стены санузлов возводятся в полном объеме на всю высоту помещения;
- устройство гидроизоляции санузлов;
- установка входной двери – деревянная (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);
- монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;
- подводка электрической сети - до щитка в квартире с его установкой. Разводка кабелей по квартире, установка розеток, выключателей и выпусков под люстры не выполняется;
- выполнение трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до счетчика с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется)
- трубопроводов канализации до патрубка доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение системы естественной вентиляции с установкой решетки в квартире;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- установка розетки системы радиовещания и оповещения;
- остекление лоджий и балконов одинарное остекление по алюминиевым профилям;
- установка двухкамерных стеклопакетов в оконных проемах;
- установка подоконников и откосов не выполняется;
- концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

_____ //

мтКлиентВсеФИО_Подпись2