

Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

«_____» _____ г.

Акционерное общество «КЖБК-2» (сокращенное наименование – АО «КЖБК-2», ИНН 7721228357), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – жилой комплекс многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и помещения свободного назначения, имеющий следующие характеристики:

		Объект
1.	Вид	жилой комплекс многоэтажных домов с подземным паркингом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей, в т.ч. подземных	9-10-12-13-30+тех.этаж+1 подземный
4.	Общая площадь	149 700,0 м ²
5.	Общее количество машиномест	741
6.	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
7.	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
8.	Класс энергоэффективности	С (Повышенный)

9.	Класс сейсмостойкости	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).
----	-----------------------	--

и расположенный по строительному адресу: г. Москва, Рязанский проспект, вл. 26, з/у 1, на Земельном участке, указанном в п.п. 1.1.4 Договора.

В состав Объекта входят в том числе, Корпусы 1, 2, 3 и подземный паркинг, имеющие следующие параметры:

Корпус 1	
Вид	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Количество этажей, в т.ч. подземных	10-13-30+тех.этаж+1 подземный
Количество секций	6
Корпус 2	
Вид	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Количество этажей, в т.ч. подземных	10-13-30+ 1 подземный
Количество секций	6
Корпус 3	
Вид	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Количество этажей, в т.ч. подземных	9-12+тех.этаж+1 подземный
Количество секций	3
Подземный паркинг	
Вид	подземный паркинг
Назначение	нежилое
Этажность	1 подземный этаж
Количество машиномест	741

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Земельный участок** – предоставленный для строительства Объекта земельный участок площадью 33 435 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002006:18043 из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Рязанский, вл. 26, з/у 1, предоставленный Застройщику в пользование на условиях аренды на основании Договора аренды земельного участка

предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке от 09.02.2018 г. № М-04-051953, зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 02.03.2018 г. сделана запись регистрации № 77:04:0002006:18043-77/004/2018-2, в редакции Дополнительного соглашения к указанному Договору от 07.06.2018 г., зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 08.06.2018 г. года сделана запись регистрации № 77:04:0002006:18043-77/012/2018-3.

Виды разрешенного использования Земельного участка:

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0)

- Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) (3.1.1)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3.0)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1.0)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1)

- Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0)

- Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0)

- Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6.0)

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок (4.8.0)

- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0)
- Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2)
- Размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1)
- Размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2)

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее - летние помещения) в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Инвестиционный цикл** – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.7. **Федеральный закон № 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».

1.1.8. **Корпус Объекта долевого строительства** – многоквартирный жилой дом корпус № _____ (____), в котором располагается Объект долевого строительства, приобретаемый Участником долевого строительства по настоящему Договору.

1.2. **Приведенная площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий, веранд, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 №44769).

1.3. **Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство от 26.06.2018 г., № 77-185000-017510-2018**, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.4. **Проектная декларация**, включающая в себя информацию о Застройщике, предусмотренную частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ и о проекте строительства Объекта, на дату заключения настоящего Договора размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика <https://tvoy-balance.ru> и на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.рф/>.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства (до выполнения отделки/подготовки под отделку) имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
3.4.	в т.ч. площадь комнаты 4	
3.5.	в т.ч. площадь комнаты 5	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
5.1.	в т.ч. площадь балкона 1	
5.2.	в т.ч. площадь балкона 2	
6.	Количество лоджий	
7.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
7.1.	в т.ч. площадь лоджии 1	
7.2.	в т.ч. площадь лоджии 2	
8.	Количество веранд (с коэффициентом 1,0)	
8.1.	Площадь веранд (с коэффициентом 1,0)	
8.2.	в т.ч. площадь веранды 1	
8.3.	в т.ч. площадь веранды 2	
9.	Количество террас (с коэффициентом 0,3)	
10.	Площадь террас (с коэффициентом 0,3)	
10.1.	в т.ч. площадь террасы 1	
10.2.	в т.ч. площадь террасы 2	
11.	Количество помещений вспомогательного использования	
12.	Площадь помещений вспомогательного использования	
12.1.	в т.ч. площадь кухни	
12.2.	в т.ч. площадь ---	
13.	Этаж	
14.	Секция	
15.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	
16.	Приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджий, веранд, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от	

	25.11.2016 № 854/пр	
17.	Назначение Объекта долевого строительство	Жилое помещение
18.	Номер корпуса, в котором расположен Объект долевого строительства	

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в Приложении № 2 к Договору.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствующей утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется в Акте приема-передачи Объекта долевого участия (Передаточном акте).

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — **не позднее 3 квартала 2021 года включительно**. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.4. Настоящим Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

2.4.1. На преобразование (раздел, выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1.4. Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ 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 преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование 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 преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.4.2. После завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

2.4.3. На внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади жилых помещений вне Объекта долевого строительства и/или нежилых помещений строящегося Объекта, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземного паркинга), изменения, указанные в пп. 11.3 либо 11.4 Договора, при условии:

2.4.3.1. что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства.

2.4.3.2. что корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

2.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в будущем, в порядке, предусмотренном п. 7. ст. 13 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 Российской Федерации», Земельного участка и строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, в залог Банку (Кредитору), которым в последующем будет предоставлен Застройщику кредит на строительство (создание) многоквартирных жилых домов, в состав которых входят объекты долевого строительства, в том числе Объект долевого строительства по настоящему Договору.

Стороны соглашаются, что дополнительное согласие Участника долевого строительства в иной форме не требуется.

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

2.7. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) руб., НДС не облагается. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене Договора за вычетом стоимости услуг Застройщика (вознаграждение) будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств Участника долевого строительства, в любой момент времени с момента её внесения до окончания Инвестиционного цикла.

3.3. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора в следующем порядке и сроки:

3.3.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», бенефициаром по которому является Участник долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в ПАО «Сбербанк» счет и зачислить на номинальный счет «Центра недвижимости от Сбербанка» № 40702810000020000184 сумму, составляющую Цену Договора, в размере, указанном в п. 3.1. Договора, которая после регистрации Договора будет единовременно перечислена в полном объеме Застройщику. Расходы по исполнению

настоящего пункта перед Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» несет Участник долевого строительства.

В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты перечисления Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» Застройщику Цены Договора, согласно п. 3.1. Договора, Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» направляет Застройщику по адресу электронной почты, указанной в разделе 13 Договора ордер/платежное поручение, или иной документ, подтверждающий перечисление Застройщику денежных средств с номинального счета.

3.3.2. Перечисление Застройщику денежных средств в размере _____ рублей __ копеек, НДС не облагается, в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» **в течение 3 (Трех) рабочих дней** с даты предоставления Застройщиком прошедшего государственную регистрацию Договора, в случае если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации». В случае, если Участник долевого строительства воспользовался «Сервисом электронной регистрации» оплата данного платежа Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» осуществляется в срок от 1 (Одного) до 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» от органа регистрации прав по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации о регистрации настоящего Договора.

По поручению Участника долевого строительства денежные средства перечисляются Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по следующим реквизитам:

Получатель денежных средств:

Акционерное общество «КЖБК-2»

ИНН 7721228357

КПП 774501001

ОГРН 1027700072520

р/с 40702810300020000729 в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

3.4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору (п.п. 3.3 и 3.8 Договора), он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.5. При осуществлении платежа по Договору указывается следующее назначение платежа:

«Оплата за ФИО _____ по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

3.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.8 и 3.9 Договора.

3.7. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением Приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора (строка 16).

3.8. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», фактическая Приведенная площадь Объекта долевого строительства

превысит Приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2 Договора (строка 16), более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.10 Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Приведенной площадью Объекта долевого строительства и Приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора (строка 16), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за десять дней до подписания Акта приема-передачи.

3.9. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», фактическая Приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора (строка 16) более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.10 Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Приведенной площадью Объекта долевого строительства и Приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной п. 2.2 Договора (строка 16).

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 3.8 и 3.9 Договора составляет _____ (_____), НДС не облагается.

3.11. Стороны признают, что стоимость услуг Застройщика (вознаграждение за выполнение им функций застройщика) состоит из двух частей: постоянной и переменной.

3.11.1. Постоянная часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика составляет 30 % (Тридцать процентов) от Цены Договора, согласованной в п.3.1 Договора, что составляет _____ рублей НДС не облагается.

Стороны согласились, что размер постоянной части стоимости услуг Застройщика согласован при подписании Договора, является окончательным и изменению не подлежит, в том числе в случае изменения Цены Договора в соответствии с п. 3.8 или п. 3.9 Договора, за исключением случая, указанного в п. 3.11.2 настоящего договора.

3.11.2. Переменная часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика рассчитывается на дату получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию как положительная разность между:

(а) ценой Договора, уменьшенной на постоянную часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, и

(б) суммой всех затрат на строительство (создание) Объекта, а также на иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается использование денежных средств Участника долевого строительства, которые произведены или могут быть произведены Застройщиком в будущем в период до завершения Инвестиционного цикла.

Настоящим Участник долевого строительства соглашается, что сумма указанной положительной разницы является переменной частью оплаты стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и не облагается НДС.

В случае если указанная разность является отрицательной переменная часть стоимости услуг (вознаграждение) Застройщика отсутствует, а Постоянная часть стоимости услуг (вознаграждения) уменьшается на отрицательную разность.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30

(Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 3.8 настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) 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 составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

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.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

4.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1 и 3.3 Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить Застройщику в течение 4 (Четырех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариальную доверенность на представителей Застройщика с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требуемых для подачи на регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.2 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

5.1.3.1. В случае, если Стороны принимают решение об избрании электронного способа регистрации Договора – Участник долевого строительства обязуется направить представителю Застройщика по адресу электронной почты: _____ в течение 4 (Четырех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для электронной регистрации Договора, в том числе скан-образы ИНН; СНИЛС; паспорта; нотариально удостоверенного согласия супруги (супруга) на сделку и свидетельства о заключении брака; или рукописное заявление об отсутствии зарегистрированного гражданского брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока направления требуемых для подачи на электронную регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по направлению Договора на регистрацию считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 2.2 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

Договор, прошедший государственную регистрацию, посредством электронной регистрации, имеет юридическую силу наравне с договорами, зарегистрированными в обычном порядке.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, а также заплатить аванс в соответствии с Правилами работы и условиями договора, указанными управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 4 Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5 и 5.1.6 Договора.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им выписки из Единого

государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении Объекта долевого строительства, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Не осуществлять изменение архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под изменением архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.13. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо по соглашению Сторон Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Соглашения о расторжении Договора (или подписания/направления иного документа, с целью прекращения обязательств по Договору), подать совместно с представителем Застройщика все необходимые документы (в том числе оплатить государственную пошлину) в орган регистрации прав для государственной регистрации расторжения Договора, либо выдать представителям Застройщика нотариально удостоверенную доверенность на совершение вышеуказанных действий.

В случае расторжения Договора Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты по оплате Застройщиком комиссии Банка Застройщика (Банка-отправителя) по тарифам Банка, действующим на дату осуществления Застройщиком платежа, по возврату Участнику долевого строительства оплаченных последним по Договору денежных средств. Указанные денежные средства Участник долевого строительства возмещает Застройщику не позднее **2 (Двух) рабочих дней** с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

5.1.14. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты зачисления Участником долевого строительства указанной в п. 3.1 Договора денежной суммы на номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», направить Застройщику по адресу электронной почты, указанной в разделе 13 Договора, ордер, или иной документ, подтверждающий зачисление Участником долевого строительства денежных средств на номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для целей расчетов с Застройщиком по настоящему Договору.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с момента выполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора согласно п. 3.3 Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.3 Договора (уступка с переводом долга), только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки нотариально заверенную копию договора с отметкой о государственной регистрации.

При этом Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) или иным способом отчуждать третьим лицам в том числе физическим, юридическим и индивидуальным предпринимателям свои права требования к Застройщику по выплате неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

Заключенные Участником долевого строительства с любыми третьими лицами договоры цессии (соглашения об уступке) прав требования неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, являются недействительными, и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

В случае, если положения об уступке прав требования неустойки, штрафа и иных компенсационных выплат по настоящему Договору включены в Соглашение об уступке Участником долевого строительства третьим лицам права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору, данные положения считаются недействительными и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

5.2.3. Участник долевого строительства вправе получать информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов. Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в течение 5 (Пяти) рабочих дней разместить, указанную информацию в сети Интернет на официальном сайте Застройщика, указанном в п. 1.4 Договора.

5.3.5. В случаях, указанных в п. 5.3.4 Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов, в том числе, после оплаты обязательного взноса в компенсационный фонд, и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства документов, предусмотренных п.5.1.3 Договора, передать в орган регистрации прав Договор, со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации.

Обязанность по получению в органе регистрации прав зарегистрированного Договора возлагается на Застройщика.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате, предусмотренных пунктами 3.3 и 3.8 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных п. 2.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства с указанной даты также возлагаются на Участника долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

6.3. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отопляемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестенопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях

недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводиться ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

8.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.3. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

В случае расторжения Договора Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика по оплате комиссии Банка Застройщика (Банка-отправителя) по тарифам Банка, действующим на дату осуществления Застройщиком платежа, по возврату Участнику долевого строительства оплаченных последним по Договору денежных средств. Указанные расходы Застройщика, возникшие по вине Участника долевого строительства, подлежат им возмещению Застройщику **не позднее 2 (Двух) рабочих дней** с момента регистрации Соглашения о расторжения Договора. При этом, Застройщик, по своему усмотрению, вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.3 и 3.8 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.5. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого

строительства в нарушение требований п. 5.1.7 Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

В случае нарушения п. 5.1.7 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек), сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства.

9.6. В случае нарушения обязательств по п. 5.1.8 Договора Участник долевого строительства по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

9.7. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.11 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек), а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не известие или несвоевременное известие другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

11. Дополнительные условия

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик обязан произвести уплату

обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав Объекта, возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.8 и 3.9 Договора.

11.4. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п 2.4.1, 2.4.3, 11.3 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Квартиры.

Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или иные помещения, входящие в состав Объекта, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов в сторону уменьшения или увеличения.

11.5. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.6. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11.8. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Москва, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. 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, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на срок 2 (два) года превышающий установленный Договором срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.8. Договор составлен в **четырёх идентичных экземплярах**: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.9. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они

воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства и местоположение его на плане этажа создаваемого Объекта (графическое изображение);

12.10.2. Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Акционерное общество «КЖБК-2»

Адрес местонахождения: 109428, г. Москва,
Проспект Рязанский, дом 26,

ИНН 7721228357

КПП 774501001

ОГРН 1027700072520

р/с 40702810300020000729 в ПАО Сбербанк

г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. 8 495 737 07 77

Email: info@tvoy-balance.ru

Участник долевого строительства:

Адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору:

E-mail: _____

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «_____» _____ г.

План Объекта долевого строительства и местоположение его на плане этажа создаваемого Объекта
(графическое изображение)

Застройщик:

Акционерное общество «КЖБК-2»

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Входная дверь в квартиру – металлическая (открывание по проекту).

• **Коридор:**

1. Стены: обои под покраску;
2. Пол: Керамогранит/ламинат, плинтус;
3. Потолок: Оштукатурен и окрашен, либо - натяжной, с декоративным уголком.

• **Жилые комнаты (гостиные и спальни), кладовые:**

1. Стены: обои под покраску;
2. Пол: Керамогранит/ламинат, плинтус;
3. Окна: оконные откосы, подоконная доска – пластиковая;
4. Потолок: Оштукатурен и окрашен, либо - натяжной, с декоративным уголком;
5. Межкомнатные двери: двери деревянные (филенчатые/вставка из матового стекла).

• **Кухня/Кухня-гостиная:**

1. Стены: обои виниловые;
2. Пол:
 - Кухня - керамогранит;
 - Кухня-гостиная - зона кухни - керамогранит, зона гостиной – ламинат, плинтус;
3. Окна: оконные откосы, подоконная доска – пластиковая;
4. Потолок: Оштукатурен и окрашен, либо - натяжной, с декоративным уголком;
5. Кухонная дверь: дверь деревянная (филенчатые/вставка из матового стекла).

• **Ванная комната, санузел:**

1. Стены и пол: Керамогранит/керамическая плитка;
2. Сантехоборудование устанавливается следующее:
 - Ванна стальная со смесителем и душем и декоративным экраном;
 - Унитаз согласно проекту;
 - Раковина согласно проекту;
 - Полотенцесушитель согласно проекту;
 - Подводка воды к каждому смесителю.
3. Дверь в ванную комнату и санузел: дверь деревянная (глухая).

• **Дополнительные работы по отделке квартир:**

1. Выполнить утепление полов в квартирах 2-го этажа (расположенных над МОП);
2. Выполнить гидроизоляцию в санузлах согласно проекту;
3. В местах перехода полов из керамогранита на ламинат устанавливаются декоративные порожки;
4. В санузлах для свободного доступа к водосчетчикам и стоякам ВК установить сантехнические лючки;
5. Выполнить устройство скрытой электрической разводки с установкой оконечных устройств (выключатели и розетки);
6. Выполнить установку дымовых пожарных извещателей.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы,

так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов 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.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Акционерное общество «КЖБК-2»

_____ / _____ /

_____ / _____ /