

ПРОЕКТ
Договор участия в долевом строительстве № __-К-3

Московская область, г. Дзержинский

« ____ » _____ 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ХОЗРАСЧЕТНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ФИРМА «ФОБОС» (ООО «ХСТФ ФОБОС»), ОГРН 1025007270551, ИНН 5027006369, КПП 502701001, адрес (место нахождения) юридического лица: 140093, Московская обл., г. Дзержинский, ул. Угрешская 30, помещение 700, именуемое далее «Застройщик», в лице Генерального директора Дзядевича Леонида Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ **Иванов Иван Иванович**, 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 Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физические или юридические лица, которые в соответствии с условиями Договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Жилой комплекс К-3 с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой, объектами инженерного обеспечения и благоустройства по адресу: Московская область, г. Дзержинский, 4а микрорайон.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Объекта (Многоквартирного жилого дома)	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	Минимальное кол-во этажей: 16 Максимальное кол-во этажей: 19
Общая площадь	54440,09 м2
Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	5 баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

- земельный участок общей площадью 26058 (Двадцать шесть тысяч пятьдесят восемь) кв.м, кадастровый номер 50:64:0020102:49, расположенный по адресу: Московская область, г. Дзержинский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение многоэтажных жилых домов, объектов социального, культурного и хозяйственно-бытового назначения, принадлежащий

на праве собственности Застройщику, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.01.2012г. сделана запись регистрации № 50-50-64/013/2011-181.

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира) с относящимися к нему холодными помещениями (лоджиями, балконами, террасами), указанное в п. 2.1 Договора и в Приложении № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, а также доля в общем имуществе Объекта, состоящая из помещений, не являющихся частями квартир.

Квартира (жилое помещение) - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней холодными помещениями (лоджиями, балконами, террасами)) в соответствии с Приложением № 1 к Договору.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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».

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в п.2.1 настоящего Договора.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 пункта 2.1. настоящего Договора) складывается из:

- Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 пункта 2.1. настоящего Договора);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр (столбец 9 пункта 2.1. настоящего Договора).

1.2. 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).

1.3. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство RU 50-64-11079-2018, выданного Министерством строительного комплекса Московской области «28» июня 2018г.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://www.fobosm.ru>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого 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 в эксплуатацию Объекта.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) имеет следующие характеристики:

Жилой комплекс К-3 с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой, объектами инженерного обеспечения и благоустройства по адресу: Московская область, г. Дзержинский, 4а микрорайон.										
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)
К-4				ком.	кв.м	кв.м	кв.м	кв.м		

12	13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м	Примечание
Комната-1		Площадь заполняется только в отношении количества комнат, имеющих в объекте долевого строительства. При отсутствии в объекте долевого строительства Комнаты-2/ Комнаты -3 по указанным позициям ставится « - »
Комната-2		
Комната-3		
Кухня /кухонная зона для студий		
Коридор		
Иное помещение вспомогательного использования		Заполняется при наличии. При отсутствии ставится « - »
Санузел		
Ванная		Заполняется в случае отдельного санузла. Если санузел совместный ставится « - »
Лоджия		
Балкон		

2.2 Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указана в п. 2.1 Договора в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

2.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- стены: внутренние стены – монолитный железобетон, перекрытия - монолитный железобетон, перегородки - гипсолитовые пазогребневые блоки;
- двери - установка входной двери;
- окна – ПВХ переплеты с двухкамерными стеклопакетами;
- балконы и лоджии – с остеклением;
- система электроснабжения – в поэтажном щитке установка счетчика электрической энергии, внутри квартиры установка щитка механизации с вводным автоматическим выключателем, УЗО и розеткой для питания ремонтного электрооборудования. Прокладка провода заземления в ванную комнату, установка коробки дополнительного уравнивания потенциалов в соответствии с требованиями ПУЭ.
- система отопления – установка прибора учета во внеквартирном коридоре, в квартире устанавливается коллектор отопления с отводом и запорной арматурой на каждый прибор отопления, выполняется разводка до приборов отопления и их установка;
- системы холодного и горячего водоснабжения – установка приборов учета во внеквартирном коридоре, ввод трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, ввод трубопроводов для подключения полотенцесушителя с установкой заглушек.
- система канализации – канализационный стояк с ответвлением для подключения внутриквартирной сантехнической разводки с установкой заглушек.
- внутриквартирное пожаротушение – установка в квартире отдельного пожарного крана на холодном водоснабжении, оборудованного шлангом и распылителем.

2.5. Срок передачи Объекта долевого строительства не позднее «28» декабря 2025 года.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет сумму в размере **000000(000000) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ, что соответствует долевого участию в строительстве кв.м. Расчетной площади Объекта долевого строительства из расчета рублей копеек за один квадратный метр Расчетной площади Объекта долевого строительства.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства:

- за счёт собственных денежных средств в размере **0000000 (00000000) рублей 00 копеек**.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объектов долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объектов долевого строительства.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

3.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- сумма в размере **0000000,00 (000000) рублей 00 копеек** оплачивается не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- оставшаяся сумма в размере **00000000,00 (000000000) рублей 00 копеек** вносится Участником долевого строительства с оплатой 0,29% ежемесячно от оставшейся суммы, согласно следующему графику:

Дата внесения взноса	Сумма взноса	Проценты за пользование рассрочкой	Итого

Итого:			

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

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.2. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.5. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.6 и 3.7 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета фактическая Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства превысит Общую площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 п. 2.1 Договора, более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 Договора (столбец 11), на разницу между фактической Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства и Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 п. 2.1 Договора.

3.7. Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета фактическая Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства окажется меньше Общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 п. 2.1 Договора более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 Договора (столбец 11), на разницу между Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 Договора и фактической Общей площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства.

3.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.9. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.6 настоящего Договора), указанной в п. 2.1 Договора, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной 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 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

3.10. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.7 настоящего Договора), указанной в п. 2.1 Договора, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.11.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты, с момента просрочки очередного платежа проценты за пользование рассрочкой согласно п. 3.2. Договора отменяется и устанавливается процент за пользование рассрочкой в размере действующей ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, но не менее 9% годовых.

3.12. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.13. 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.

3.14. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

4.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема передачи по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

4.1.1. начало периода – четвертый квартал 2025 года.

4.1.2. окончание периода - не позднее «28» декабря 2025 года.

4.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

4.4. 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.

4.5. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.6. 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, 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.

4.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того 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 получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

4.9. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) 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).

4.10 Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

5. Обязательства Сторон

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Обязуется произвести оплату Цены Договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

5.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части) при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым Участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта нового Участника долевого строительства.

5.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего Акта. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, направленного Застройщиком в соответствии с законодательством, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до оформления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

5.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта. 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, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 5.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

5.1.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

5.1.8. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

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

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.2.3. 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.

5.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, а также иные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.5. 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.

5.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

5.2.7. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

5.2.8. Застройщик вправе использовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры и /или на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на его строительство, а также на размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете Застройщика и на иные допустимые расходы в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ с учетом следующего:

- объект социальной инфраструктуры, назначение – детское дошкольное учреждение, расположенное по адресу: 6 микрорайон на 240 мест;

- возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору подлежат затраты на строительство и реконструкцию социальных объектов, указанных в Проектной декларации и Договоре, уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете Застройщика и иные допустимые расходы в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ, в размере не более планируемой стоимости строительства социального объекта, указанной в Проектной декларации.

Застройщик вправе использовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры при условии безвозмездной передачи объектов социальной инфраструктуры в собственность г. Дзержинский Московской области. Сведения о заключенном Застройщиком с органом государственной власти договоре, соглашении, объекте социальной инфраструктуры будет указано Застройщиком в проектной декларации и не требует подписания дополнительного соглашения к Договору, на что Участник долевого строительства выражает свое согласие.

В случае изменения положений Федерального закона 214-ФЗ в отношении использования денежных средств Участника долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры, Застройщик осуществляет использование денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ.

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 отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод 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 помещения 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора и соответствующих условий Договора.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

7. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

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

7.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

7.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

7.4. Планируемый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на 2 (Два) месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случаях, предусмотренных в п.п. 8.3-8.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

8.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

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

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 неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.4 Договора и соответствующих условий, установленных Договором, 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 нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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 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. Не извещение или несвоевременное извещение 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.

10.4. 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 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 собственности земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, 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.

11.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участников долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 1 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 1 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделом земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

11.3. 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 собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие раздела указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь образованного земельного участка, полученного в результате раздела исходного земельного участка указанного в Разделе 1 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

11.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора.

11.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участник долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.6. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства и по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект (далее - «Предмет залога»).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном в п.1.1. Договора земельном участке иные чем Объект здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

11.10. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору Застройщик до государственной регистрации Договора исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов), в соответствии с требованиями, установленными в п.4 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.11. 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.

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

11.13. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11.14. 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 г. Дзержинского Московской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

12. Сообщения и уведомления

12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного срока начала передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

12.1. 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.

12.2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

12.3. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. 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.

13. Заключительные положения

13.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также оформления права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

13.2. 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:

13.2.1. 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 по почтовому адресу Участника долевого строительства.

13.2.2. 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 почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

13.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

13.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади жилого помещения (Квартиры) Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов от общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 Договора.

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

13.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по Договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.7. Изменение земельного участка и предмета залога:

13.7.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

13.7.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории: проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, , совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

13.7.3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, путем раздела и регистрацию права Застройщиком вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

13.7.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 11.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

13.7.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

13.7.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на предоставление Застройщиком в аренду, собственность, обременение или иное право такого, вновь образованного земельного участка.

13.7.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.7.1.-11.7.6. Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.7.1. - 11.7.6. Договора распространяются на нового Участника долевого строительства.

13.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам и электронной почте, указанным в Договоре.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

13.9. 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. Квартира не находится в залоге, споре и под арестом не состоит.

13.10. 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 Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

13.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

13.13. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ХОЗРАСЧЕТНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ФИРМА «ФОБОС» (ООО «ХСТФ ФОБОС»), адрес (место нахождения) юридического лица: 140093, Московская обл., г. Дзержинский, ул. Угрешская, дом 30, помещение 700, ОГРН 1025007270551, ИНН 5027006369, КПП 502701001, р/с 40702810240000039223 в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225, к/с № 30101810400000000225, коды: ОКПО 18026572, ОКВЭД 41.20.

Участник долевого строительства – Иванов Иван Иванович, пол: мужской, в браке не состоит, рождения, место рождения: дер., паспорт: серия, выдан:, код подразделения:, зарегистрирован по адресу: область, район, д., ул., дом
Почтовый адрес:
Электронная почта:
Основной телефон:

Застройщик

Ген. директор ООО ХСТФ «ФОБОС»

Л.Н. Дзядевич

Участник долевого строительства

И.И. Иванов

со всеми пунктами Договора согласен

Исполнитель: Рылова А.Д.

Согласовано: Щербаков А.Г.

Осипенко Т.В.

Рыкова В.В.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ -К-3 от «___» _____ 2019г.

1.1. Местоположение

Объекта долевого строительства
на плане этажа Объекта

1.2. Местоположение

Объекта долевого строительства
многоквартирного дома

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ **Л.Н. Дзядевич**

_____ **И.И. Иванов**